



迪 赛 基 业  
DISSAI ENTERPRISE

宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司  
NINGBO DISSAI ENTERPRISE REALTY SERVICE CO.LTD

# 公开转让说明书

主办券商

西部证券股份有限公司



二零一五年十二月



## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

### 一、政策风险

政策风险主要指房地产行业受宏观政策影响会间接影响房地产中介服务业的利润水平。如遇房地产特定调控政策出台，会对房地产市场发展带来了不确定性，进而对房地产中介服务行业发展带来一定风险。如公司不能充分预测未来政策对房地产中介服务行业的影响、或未能采取有效的应对措施，则会对公司业务发展造成不利影响。

### 二、行业竞争加剧风险

行业竞争加剧风险指在房地产去库存化的行业发展背景下，因行业本身审批准入门槛低，会吸引更多的行业新进入者，特别是全国性的代理策划机构加入到公司所处区域市场的竞争。如公司不能采取有效措施，增强自身核心竞争力，则会对公司未来业务拓展造成影响。

### 三、人才流失风险

因公司属于人力资本密集型企业，核心竞争力更多依赖于公司员工的智力创造力及项目执行力，如发生人员流失且公司未能建立完善的人才梯队培养，则会削弱公司的竞争力并对公司发展带来不利影响。

### 四、公司治理风险

公司在有限公司阶段，管理层规范治理意识相对薄弱，内控制度不太完善，公司治理存在一定的瑕疵，公司重大事项如关联交易、对外担保等事项的决策均是由执行董事决定。股份公司成立后，公司逐步完善了法人治理结构。但股份公司成立时间较短，公司管理层对三会制度的了解、熟悉需要时间，公司的规范运作仍待进一步提高因此，公司短期内可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

## 五、应收账款回收风险

公司 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 11,510,360.87 元、12,837,481.00 元、4,162,041.00 元，应收账款周转率分别为 6.19、10.68、24.59，报告期内公司应收账款总额不断上升而应收账款周转率持续下降。截止 2015 年 8 月 31 日，宁波南南置业有限公司全额计提坏账准备 3,464,940.00 元，宁波镇海新恒德房产开发有限公司全额计提坏账准备 2,226,279.00 元。其余应收账款的债务人均信誉较好，不存在重大的坏账风险。由于房地产市场环境低迷，虽然公司谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

## 六、税收补缴的风险

报告期内，2013-2014 年度宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司按照核定征收方式缴纳企业所得税，2015 年 6 月 30 日公司获得宁波市江东地方税务局核准，自 2015 年 1 月 1 日起企业所得税变更为查账征收。2013-2014 年度公司企业所得税如果按查账征收导致企业所得税产生的差异为 4,872,466.22 元，沙勇个人所得税的差异为 4,310,907.91 元，存在税收补缴的风险。

2015 年 9 月 1 日，公司取得浙江省宁波市江东地方税务局开具的报告期内合法纳税的证明文件，证明“宁波迪赛房地产销售代理有限公司（后变更为宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司）自 2012 年 1 月 1 日至本证明开具之日，按照国家有关法律、法规及地方税收政策规定的税种、税率按时申报，并按申报税额缴清应缴税款，未有行政处罚记录”。

公司控股股东和实际控制人沙勇承诺：“若未来公司因此被税务主管部门要求追缴以前年度的税款，由本人以现金方式及时、无条件、全额承担应缴纳的税款及滞纳金/或因此产生的所有相关费用，若公司因此遭致有权行政部门处罚而遭受损失的，由本人及时、无条件、全额承担因此产生的所有相关费用。”

虽然主管税务机关已经出具公司核定征收企业所得税，能够按照规定申报纳税，未曾受到涉税处罚的证明，同时，实际控制人也已对报告期内可能存在的税务风险作出承诺，但仍无法排除可能受到主管税务机关的处罚风险。

# 目 录

声 明.....	2
重大事项提示.....	3
一、政策风险.....	3
二、行业竞争加剧风险.....	3
三、人才流失风险.....	3
四、公司治理风险.....	3
五、应收账款回收风险.....	4
六、税收补缴的风险.....	4
目 录.....	5
释 义.....	10
第一节 基本情况.....	12
一、公司基本情况.....	12
二、股票挂牌情况.....	13
(一) 股票挂牌基本情况.....	13
(二) 股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺.....	13
三、股权结构及变化情况.....	16
(一) 股权结构图.....	16
(二) 控股股东、实际控制人的基本情况.....	16
(三) 股东基本情况.....	17
(四) 公司股本形成及变化.....	19
(五) 控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况.....	24
(六) 重大资产重组情况.....	33
四、董事、监事、高级管理人员基本情况.....	37
(一) 董事基本情况.....	38
(二) 监事基本情况.....	39
(三) 高级管理人员基本情况.....	40
五、最近二年一期的主要会计数据和财务指标简表.....	40
六、与本次挂牌有关的机构.....	42
(一) 主办券商.....	42
(二) 律师事务所.....	43
(三) 会计师事务所.....	43
(四) 资产评估机构.....	43
(五) 证券登记结算机构.....	43
(六) 证券交易场所.....	44
第二节 公司业务.....	45
一、主营业务、主要产品与服务.....	45
(一) 公司主营业务概况.....	45
(二) 主要产品及服务.....	45
二、组织结构及业务流程.....	47

(一) 公司组织结构图 .....	47
(二) 服务流程及方式 .....	48
<b>三、业务关键资源要素 .....</b>	<b>51</b>
(一) 产品或服务所使用的主要技术 .....	51
(二) 主要无形资产情况 .....	54
(三) 业务许可资格(资质)情况 .....	54
(四) 特许经营权情况 .....	55
(五) 主要固定资产情况 .....	55
(六) 员工情况 .....	55
(七) 公司荣誉 .....	57
(八) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素 .....	57
<b>四、业务经营情况 .....</b>	<b>57</b>
(一) 业务收入构成 .....	57
(二) 报告期内主要客户情况 .....	58
(三) 报告期内主要供应商情况 .....	60
(四) 重大待履行业务合同情况 .....	61
<b>五、公司商业模式 .....</b>	<b>63</b>
<b>六、公司所处行业概况、市场规模及行业基本风险特征 .....</b>	<b>64</b>
(一) 行业分类及概况 .....	64
(二) 行业产业链上下游情况 .....	65
(三) 行业监管体系及相关政策法规 .....	66
(四) 行业规模 .....	68
(五) 行业壁垒 .....	72
(六) 影响行业发展的有利因素及不利因素 .....	72
(七) 行业竞争格局 .....	74
<b>七、重要子公司业务简述 .....</b>	<b>77</b>
<b>第三节 公司治理 .....</b>	<b>80</b>
<b>一、最近二年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况 .....</b>	<b>80</b>
(一) 股东大会、董事会、监事会的建立健全 .....	80
(二) 股东大会、董事会、监事会的运行情况 .....	80
<b>二、董事会对公司治理机制的说明 .....</b>	<b>81</b>
<b>三、公司及控股股东、实际控制人最近二年违法违规情况及公司的诉讼、仲裁情况 .....</b>	<b>82</b>
(一) 公司最近二年内存在的违法违规、受处罚情况 .....	82
(二) 公司存在的诉讼、仲裁情况 .....	82
<b>四、独立运营情况 .....</b>	<b>83</b>
(一) 业务独立 .....	83
(二) 资产独立 .....	83
(三) 人员独立 .....	83
(四) 财务独立 .....	84
(五) 机构独立 .....	84
<b>五、同业竞争情况 .....</b>	<b>84</b>
(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况 .....	84

(二) 控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺 .....	87
<b>六、公司近二年关联方资金占用和对关联方的担保情况 .....</b>	<b>88</b>
(一) 公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用情况 .....	88
(二) 为关联方提供担保的情况 .....	89
(三) 为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排 .....	90
<b>七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况 .....</b>	<b>90</b>
(一) 董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有本公司股份情况 .....	90
(二) 董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系 .....	91
(三) 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形 .....	91
(四) 董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职的情形 .....	92
(五) 董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司存在利益冲突的情形 .....	93
(六) 董事、监事、高级管理人员是否存在最近二年受处罚的情形 .....	95
(七) 董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形 .....	95
<b>八、董事、监事、高级管理人员最近二年内的变动情况 .....</b>	<b>95</b>
(一) 董事变动情况 .....	95
(二) 监事变动情况 .....	96
(三) 高级管理人员变动情况 .....	96
<b>第四节 公司财务 .....</b>	<b>97</b>
<b>一、最近两年及一期财务报表和审计意见 .....</b>	<b>97</b>
(一) 最近二年一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表 .....	97
(二) 财务报表的编制基础 .....	120
(三) 最近二年一期财务会计报告的审计意见 .....	120
<b>二、重要会计政策和会计估计 .....</b>	<b>120</b>
(一) 会计期间 .....	120
(二) 记账本位币 .....	121
(三) 计量属性 .....	121
(四) 现金及现金等价物的确定标准 .....	121
(五) 外币业务和外币报表折算 .....	121
(六) 金融工具 .....	122
(七) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法 .....	127
(八) 长期股权投资 .....	128
(九) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 .....	133
(十) 合并财务报表的编制方法 .....	136
(十一) 合营安排分类及共同经营会计处理方法 .....	137
(十二) 固定资产 .....	138
(十三) 无形资产 .....	139
(十四) 长期待摊费用 .....	139
(十五) 资产减值准备 .....	140
(十六) 收入 .....	140
(十七) 政府补助 .....	141
(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债 .....	142

(十九) 职工薪酬 .....	142
(二十) 主要会计政策、会计估计的变更 .....	143
<b>三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明 .....</b>	<b>144</b>
(一) 最近二年一期的主要财务指标及其变动说明 .....	144
(二) 营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明 .....	148
(三) 主要费用占营业收入的比重变化及说明 .....	154
(四) 非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种 .....	155
(五) 主要资产情况及重大变化分析 .....	159
(六) 主要负债情况 .....	173
(七) 股东权益情况 .....	181
<b>四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况 .....</b>	<b>182</b>
(一) 公司的关联方 .....	182
(二) 关联方交易事项 .....	184
(三) 应收、应付关联方款项情况 .....	187
(四) 决策权限 .....	188
(五) 决策程序 .....	188
(六) 定价机制 .....	189
(七) 交易的合规性和公允性 .....	189
(八) 减少和规范关联交易的具体安排 .....	189
<b>五、重要事项 .....</b>	<b>189</b>
(一) 资产负债表日后事项 .....	189
(二) 或有事项 .....	189
(三) 重要承诺事项 .....	190
(四) 其他重要事项 .....	190
<b>六、资产评估情况 .....</b>	<b>190</b>
<b>七、股利分配 .....</b>	<b>191</b>
(一) 报告期内股利分配政策 .....	191
(二) 实际股利分配情况 .....	191
(三) 公开转让后的股利分配政策 .....	192
<b>八、控股子公司（纳入合并报表）的情况 .....</b>	<b>192</b>
<b>九、风险因素和自我评价 .....</b>	<b>194</b>
(一) 政策风险和自我评价 .....	194
(二) 行业竞争加剧风险和自我评价 .....	195
(三) 人才流失风险和自我评价 .....	195
(四) 实际控制人不当控制风险和自我评价 .....	195
(五) 公司治理风险和自我评价 .....	196
(六) 应收账款回收风险和自我评价 .....	196
(七) 税收补缴的风险和自我评价 .....	197
<b>第五节 有关声明 .....</b>	<b>错误!未定义书签。</b>
一、全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	<b>错误!未定义书签。</b>
二、主办券商声明 .....	<b>错误!未定义书签。</b>
三、律师事务所声明 .....	<b>错误!未定义书签。</b>

四、会计师事务所声明 .....	错误!未定义书签。
五、资产评估机构声明 .....	错误!未定义书签。
<b>第六节 附件 .....</b>	<b>204</b>

## 释 义

本说明书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、迪赛基业	<b>指</b>	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司
有限公司、迪赛有限	<b>指</b>	宁波迪赛房地产销售代理有限公司
股东会	<b>指</b>	宁波迪赛房地产销售代理有限公司股东会
股东大会	<b>指</b>	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司股东大会
董事会	<b>指</b>	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司董事会
监事会	<b>指</b>	宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司监事会
三会	<b>指</b>	公司股东大会、董事会、监事会
全国股份转让系统公司	<b>指</b>	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
股转系统	<b>指</b>	全国中小企业股份转让系统
主办券商、西部证券	<b>指</b>	西部证券股份有限公司
元、万元	<b>指</b>	人民币元、人民币万元
《公司法》	<b>指</b>	《中华人民共和国公司法》
《业务规则》	<b>指</b>	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
会计师事务所	<b>指</b>	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	<b>指</b>	上海市锦天城律师事务所
评估公司	<b>指</b>	开元资产评估有限公司
子公司	<b>指</b>	迪赛基业全资、控股或通过其他方式纳入合并报表的公司
苏州迪赛	<b>指</b>	苏州迪赛房地产投资咨询有限公司
宁波迪尚	<b>指</b>	宁波迪尚房地产投资咨询有限公司
麦田迪赛	<b>指</b>	苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司
迪赛控股	<b>指</b>	宁波市迪赛控股集团有限公司
迪赛置业	<b>指</b>	宁波迪赛置业有限公司
迪赛投资	<b>指</b>	宁波迪赛投资有限公司
美丽建设	<b>指</b>	美丽乡村建设开发有限公司
美景置业	<b>指</b>	宁波美景置业有限公司
迪赛建筑	<b>指</b>	宁波市迪赛建筑设计有限公司
迪赛商业	<b>指</b>	宁波迪赛商业管理顾问有限公司
智汇投资	<b>指</b>	宁波智汇投资发展有限公司
宁波筑梦	<b>指</b>	宁波筑梦网络科技有限公司

苏州筑梦	<b>指</b>	苏州筑梦网络科技有限公司
杭州迪赛	<b>指</b>	杭州迪赛投资有限公司
利时置业	<b>指</b>	宁波利时置业有限公司
天马旅游	<b>指</b>	宁波天马旅游文化发展有限公司
迪尚广告	<b>指</b>	宁波迪尚广告传媒有限公司
苏州麦田	<b>指</b>	苏州工业园区麦田房地产投资咨询有限公司
交易标的、标的资产	<b>指</b>	苏州迪赛房地产投资咨询有限公司95%股权
苏州博思堂	<b>指</b>	博思堂地产综合服务股份有限公司
新源整合	<b>指</b>	苏州新源整合营销有限公司
同策咨询	<b>指</b>	同策房产咨询股份有限公司
苏州新明阳	<b>指</b>	苏州新明阳投资顾问有限公司
世联地产	<b>指</b>	深圳世联行地产顾问股份有限公司
易居中国	<b>指</b>	易居（中国）控股有限公司
合富辉煌	<b>指</b>	合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司
策源置业	<b>指</b>	上海策源置业顾问股份有限公司
同舟济置业	<b>指</b>	厦门同舟济置业顾问有限公司
深圳世方	<b>指</b>	深圳市世方商业地产顾问有限公司
同致行物业	<b>指</b>	深圳市同致行物业顾问有限公司
广州联众	<b>指</b>	广州联众房地产代理有限公司
崇峻股份	<b>指</b>	山东崇峻房地产经纪股份有限公司
广西桂人	<b>指</b>	广西桂人房地产策划代理有限公司
案场	<b>指</b>	销售案场，通常指售楼处的销售现场

## 第一节 基本情况

### 一、公司基本情况

公司中文名称：宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司

公司英文名称：Dissai Enterprise Realty Service Co.,Ltd.

法定代表人：沙勇

成立日期：2011年1月6日

整体变更为股份公司日期：2015年11月23日

注册资本：1,500万元

住所：宁波市江东区沧海路1918弄18号（1-1）

邮编：315040

董事会秘书：范亚红

所属行业：根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》的规定，公司所属行业为房地产业K70；根据《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）引》的规定，公司所属行业为房地产中介服务K7030；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为房地产中介服务K7030；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为20101013房地产服务类。

主营业务：在房地产二级市场，以新房营销代理为核心业务，包括整合推广服务在内的综合顾问服务为拓展，形成涵盖房地产营销服务产业链的两大主营业务。

统一社会信用代码：91330200567016177L

电话：0574-87330711

传真：0574-87338542

电子邮箱：dissai@dissai.com.cn

互联网网址：www.dissai.com.cn

## 二、股票挂牌情况

### （一）股票挂牌基本情况

股份代码：

股份简称：

股票种类：人民币普通股

每股面值：1元

股票总量：15,000,000股

挂牌日期： 年 月 日

转让方式：协议转让

### （二）股东所持股票的限售安排及股东对所持股票自愿锁定的承诺

#### 1、股东所持股票的限售依据与限售安排

根据《公司法》第一百四十一条：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规

定。”

除《公司法》及《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的相关规定外，公司章程未对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份做出其他限制性规定。

根据上述相关法律法规对公司股东所持股份的限制性规定，截至本公开转让说明书签署之日，本次无可进入全国中小企业股份转让系统公开转让的股份。

公司现有股东持股情况及本次可进入全国股份转让系统转让的股份数量如下：

序号	股东名称（姓名）	持股数量（股）	持股比例（%）	本次可进行公开转让的股份数量	在公司及子公司的任职情况
1	迪赛控股	6,088,551	40.60	0	--
2	沙勇	5,600,000	37.34	0	注 1
3	刘玲	1,306,185	8.72	0	注 2
4	范亚红	450,000	3.00	0	董事、副总经理、董事会秘书
5	华娥美	320,000	2.14	0	苏州迪赛监事；麦田迪赛监事
6	刘东	127,632	0.85	0	苏州迪赛总经理
7	常翊靓	127,632	0.85	0	公司监事、麦田迪赛总经理
8	沙雨潇	100,000	0.67	0	--
9	黄绚丽	100,000	0.67	0	注 3
10	戴光兆	100,000	0.67	0	公司董事
11	阮伟雁	50,000	0.33	0	公司员工
12	李红琴	50,000	0.33	0	公司员工
13	吴飞儿	50,000	0.33	0	公司员工
14	励娜	50,000	0.33	0	公司员工
15	裴菁	50,000	0.33	0	--
16	徐军标	50,000	0.33	0	苏州迪赛员工
17	黄婧婧	35,000	0.23	0	公司员工
18	阮颖哲	35,000	0.23	0	公司员工
19	潘歆园	35,000	0.23	0	苏州迪赛员工
20	朱林海	35,000	0.23	0	苏州迪赛员工

序号	股东名称(姓名)	持股数量(股)	持股比例(%)	本次可进行公开转让的股份数量	在公司及子公司的任职情况
21	田旭琴	35,000	0.23	0	苏州迪赛员工
22	李小峰	35,000	0.23	0	苏州迪赛员工
23	夏骏	35,000	0.23	0	苏州迪赛员工
24	俞金燕	30,000	0.20	0	公司员工
25	陈逸	30,000	0.20	0	监事会主席
26	周丹	30,000	0.20	0	公司员工
27	薛峰	25,000	0.17	0	苏州迪赛员工
28	王海敏	20,000	0.13	0	公司员工
<b>合计</b>		<b>15,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>	--

注：1、沙勇为公司董事长；苏州迪赛执行董事；宁波迪尚执行董事兼总经理。

2、刘玲为公司董事、总经理；麦田迪赛执行董事。

3、黄绚丽为公司董事、财务负责人；宁波迪尚监事。

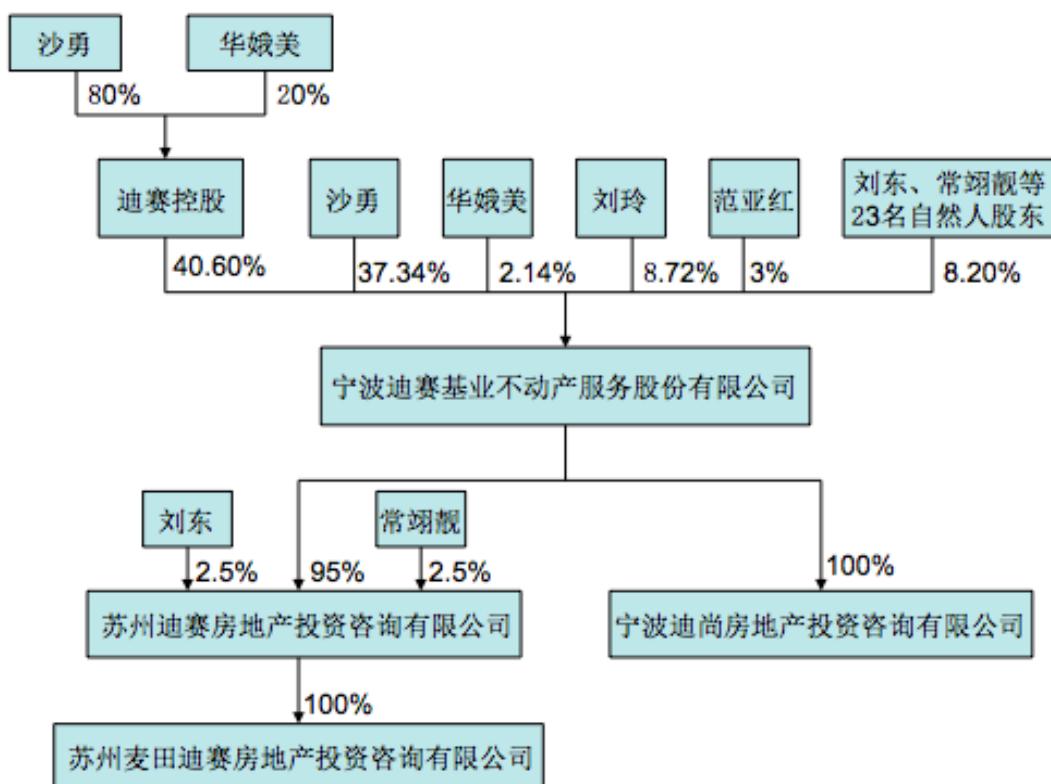
4、公司现有股东不存在需要根据《证券投资基金法》、《私募监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行备案登记程序的私募投资基金管理人或私募投资资金。

## 2、股东对所持股票自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

### 三、股权结构及变化情况

#### (一) 股权结构图



至 1999 年 10 月，任宁波电视台公司记者；1999 年 11 月至 2001 年 1 月，任宁波智汇房地产投资咨询事务所公司副总经理；2001 年 1 月至今，任宁波市迪赛控股集团有限公司董事长兼总经理；2011 年 1 月至 2015 年 10 月任迪赛有限执行董事兼总经理，2015 年 11 月至今任迪赛基业董事长。

## 2、控股股东、实际控制人最近二年内变化情况

公司控股股东、实际控制人最近二年内未发生变化。

### （三）股东基本情况

#### 1、公司前十名股东及持有 5%以上股份股东持股数量、持股比例

序号	股东名称（姓名）	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质	股份质押情况
1	迪赛控股	6,088,551	40.60	境内法人	无
2	沙勇	5,600,000	37.34	境内自然人	无
3	刘玲	1,306,185	8.72	境内自然人	无
4	范亚红	450,000	3.00	境内自然人	无
5	华娥美	320,000	2.14	境内自然人	无
6	刘东	127,632	0.85	境内自然人	无
7	常翊靓	127,632	0.85	境内自然人	无
8	沙雨潇	100,000	0.67	境内自然人	无
9	黄绚丽	100,000	0.67	境内自然人	无
10	戴光兆	100,000	0.67	境内自然人	无
合计		14,320,000	95.51	--	--

截至本公开转让说明书签署之日，上述股东持有的公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

#### 2、公司持有 5%以上股份股东的基本情况

##### （1）迪赛控股

公司名称	宁波市迪赛控股集团有限公司
注册号	330200000043698
注册资本	10,000 万元

法定代表人	沙勇
成立日期	2001年1月18日
住所	宁波市江东区沧海路1918弄17号(1-4)(2-12)
经营范围	实业投资及咨询；房地产开发；物业管理；室内外装饰施工及设计；工程建筑；酒店管理；自有房屋出租。

迪赛控股的股权结构如下：

序号	股东名称(姓名)	出资额(万元)	出资比例(%)
1	沙勇	8,000.00	80.00
2	华娥美	2,000.00	20.00
合计		10,000.00	100.00

### (2) 沙勇

详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”。

### (3) 刘玲

女，1974年5月出生，中国国籍，无境外永久居住权，毕业于香港理工大学国际房地产理学专业，硕士学历。1993年7月至1997年2月，任常州拓普电子公司销售部职员；1997年3月至1999年6月，任常州樱花摄影公司前厅销售主管；1999年7月至2001年8月，任常州百老汇集团销售经理；2001年9月至2002年10月，任戴德梁行房地产咨询（上海）有限公司杭州分公司策划总监；2002年11月至2004年4月，任杭州决胜房地产投资咨询有限公司总经理；2004年5月至2008年1月，任宁波市迪赛控股集团有限公司江苏区域总经理；2008年2月至2015年10月，任苏州迪赛房地产投资咨询有限公司总经理；2015年11月至今，任迪赛基业董事兼总经理。

## 3、股东之间的关联关系

公司股东之间的关联关系如下：

华娥美、沙勇系母子关系；沙勇、沙雨潇系父女关系；黄绚丽、黄婧婧系姐妹关系；华娥美、沙勇为迪赛控股的股东。

除此之外，公司现有股东之间无其他关联关系。

## （四）公司股本形成及变化

### 1、2011年1月，有限公司设立

公司前身为宁波迪赛房地产销售代理有限公司。2011年1月，沙勇和宁波市迪赛控股集团有限公司分别以货币出资560万元和240万元，共同设立迪赛有限。

2011年1月5日，宁波汇兴会计师事务所（普通合伙）出具汇兴验字[2011]006号《验资报告》，审验截至2011年1月4日止，迪赛有限已收到股东以货币方式缴纳的注册资本800万元。其中：沙勇以货币出资560万元，迪赛控股以货币出资240万元。

2011年1月6日，经宁波市工商行政管理局注册登记，迪赛有限领取注册号为330200000071432的《企业法人营业执照》，公司正式成立。公司注册资本为800万元（实收资本800万元），法定代表人为沙勇，住所为宁波市江东区上东商务中心3幢（23-10）。公司经营范围为房地产销售代理；房地产经纪；房地产营销策划及信息咨询；室内外装饰工程施工、设计；住宅小区模型、图表制作。

有限公司设立时，股权结构为：

序号	股东名称（姓名）	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	沙勇	5,600,000	70.00	货币
2	迪赛控股	2,400,000	30.00	货币
合计		8,000,000	100.00	--

### 2、2015年8月，有限公司第一次增资

2015年8月10日，公司召开股东会，全体股东一致同意：公司注册资本由800万增加到1,500万，出资方式为货币、股权。新增出资情况如下：

序号	股东名称（姓名）	实际缴纳出资额（元）	新增注册资本（元）	计入资本公积（元）	出资方式
1	迪赛控股	11,065,653	3,688,551	7,377,102	股权
2	刘玲	2,718,555	906,185	1,812,370	股权
		1,200,000	400,000	800,000	货币

序号	股东名称 (姓名)	实际缴纳出资额 (元)	新增注册资本 (元)	计入资本公积 (元)	出资方式
3	范亚红	1,350,000	450,000	900,000	货币
4	华娥美	960,000	320,000	640,000	货币
5	刘东	382,896	127,632	255,264	股权
6	常翊靓	382,896	127,632	255,264	股权
7	沙雨潇	300,000	100,000	200,000	货币
8	黄绚丽	300,000	100,000	200,000	货币
9	戴光兆	300,000	100,000	200,000	货币
10	阮伟雁	150,000	50,000	100,000	货币
11	李红琴	150,000	50,000	100,000	货币
12	吴飞儿	150,000	50,000	100,000	货币
13	励娜	150,000	50,000	100,000	货币
14	裴菁	150,000	50,000	100,000	货币
15	徐军标	150,000	50,000	100,000	货币
16	黄婧婧	105,000	35,000	70,000	货币
17	阮颖哲	105,000	35,000	70,000	货币
18	潘歆园	105,000	35,000	70,000	货币
19	朱林海	105,000	35,000	70,000	货币
20	田旭琴	105,000	35,000	70,000	货币
21	李小峰	105,000	35,000	70,000	货币
22	夏骏	105,000	35,000	70,000	货币
23	俞金燕	90,000	30,000	60,000	货币
24	陈逸	90,000	30,000	60,000	货币
25	周丹	90,000	30,000	60,000	货币
26	薛峰	75,000	25,000	50,000	货币
27	王海敏	60,000	20,000	40,000	货币
合计		21,000,000	7,000,000	14,000,000	--

2015年11月24日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具大华验字[2015]001173号验资报告，审验截至2015年9月10日止，迪赛有限已收到各股东

缴纳的出资 21,000,000.00 元，其中货币出资 6,450,000.00 元，股权出资 14,550,000.00 元。其中计入“实收资本”7,000,000.00 元，计入“资本公积-资本溢价”14,000,000.00 元。

2015 年 8 月 25 日，公司就上述股权变更情况在宁波市江东区市场监督管理局办理了变更登记手续。

本次增资后，公司股权结构为：

序号	股东名称(姓名)	出资额(元)	出资比例(%)	出资方式
1	迪赛控股	6,088,551	40.60	货币、股权
2	沙勇	5,600,000	37.34	货币
3	刘玲	1,306,185	8.72	货币、股权
4	范亚红	450,000	3.00	货币
5	华娥美	320,000	2.14	货币
6	刘东	127,632	0.85	股权
7	常翊靓	127,632	0.85	股权
8	沙雨潇	100,000	0.67	货币
9	黄绚丽	100,000	0.67	货币
10	戴光兆	100,000	0.67	货币
11	阮伟雁	50,000	0.33	货币
12	李红琴	50,000	0.33	货币
13	吴飞儿	50,000	0.33	货币
14	励娜	50,000	0.33	货币
15	裴菁	50,000	0.33	货币
16	徐军标	50,000	0.33	货币
17	黄婧婧	35,000	0.23	货币
18	阮颖哲	35,000	0.23	货币
19	潘歆园	35,000	0.23	货币
20	朱林海	35,000	0.23	货币
21	田旭琴	35,000	0.23	货币
22	李小峰	35,000	0.23	货币

序号	股东名称(姓名)	出资额(元)	出资比例(%)	出资方式
23	夏骏	35,000	0.23	货币
24	俞金燕	30,000	0.20	货币
25	陈逸	30,000	0.20	货币
26	周丹	30,000	0.20	货币
27	薛峰	25,000	0.17	货币
28	王海敏	20,000	0.13	货币
<b>合计</b>		<b>15,000,000</b>	<b>100.00</b>	--

注：本次增资情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（六）重大资产重组情况”部分。

### 3、2015年11月，有限公司整体变更为股份公司

2015年9月5日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：有限公司整体变更为股份公司，以2015年8月31日为基准日对公司资产进行审计和评估。

2015年10月15日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具大华审字[2015]006535号《审计报告》，有限公司截至2015年8月31日净资产为人民币39,552,436.11元；2015年10月17日，开元资产评估有限公司出具开元评报字[2015]第485号《评估报告》，有限公司截至评估基准2015年8月31日的净资产评估值为4,068.01万元。

2015年10月17日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：有限公司整体变更为股份公司，公司股份总数依据有限公司经审计的2015年8月31日的净资产值39,552,436.11元进行折股，共计折股15,000,000股，每股一元，公司股本总额为15,000,000元，净资产折股后剩余24,552,436.11元计入资本公积。

2015年10月17日，公司召开职工代表大会，会议选举陈明君为公司第一届职工监事。

2015年11月2日，股份公司召开创立大会暨2015年第一次临时股东大会，全体股东审议通过了《关于设立宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司的议案》、《公司章程》等议案；选举沙勇、刘玲、范亚红、戴光兆、黄绚丽组成股份公司第一届董事会；选举陈逸、常翊靓为股份公司股东代表监事，与职工代表监事陈明君组成股份公司第一届监事会。

2015年11月2日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，会议选举沙勇为公司董事长；聘任刘玲为公司总经理；聘任范亚红为公司副总经理兼董事会秘书；聘任黄绚丽为公司财务负责人；审议通过《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等议案。

2015年11月2日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，会议选举陈逸为公司监事会主席。

2015年11月24日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具大华验字[2015]001234号验资报告，审验截至2015年11月2日止，以有限公司2015年8月31日经审计后的净资产39,552,436.11元为基准，折为公司的股份15,000,000股，每股面值人民币1元计，其中股本为15,000,000元，余额24,552,436.11元计入资本公积。

2015年11月23日，迪赛基业取得宁波市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为91330200567016177L），股份公司正式成立。公司注册资本为1,500万元，法定代表人为沙勇，住所为宁波市江东区沧海路1918弄18号（1-1），经营范围为：房地产销售代理；房地产经纪；房地产营销策划及信息咨询；广告服务。

股份公司设立时，股权结构如为：

序号	股东名称（姓名）	股本（股）	持股比例（%）	出资方式
1	迪赛控股	6,088,551	40.60	净资产
2	沙勇	5,600,000	37.34	净资产
3	刘玲	1,306,185	8.72	净资产
4	范亚红	450,000	3.00	净资产
5	华娥美	320,000	2.14	净资产
6	刘东	127,632	0.85	净资产
7	常翊靓	127,632	0.85	净资产
8	沙雨潇	100,000	0.67	净资产
9	黄绚丽	100,000	0.67	净资产
10	戴光兆	100,000	0.67	净资产
11	阮伟雁	50,000	0.33	净资产
12	李红琴	50,000	0.33	净资产

序号	股东名称(姓名)	股本(股)	持股比例(%)	出资方式
13	吴飞儿	50,000	0.33	净资产
14	励娜	50,000	0.33	净资产
15	裴菁	50,000	0.33	净资产
16	徐军标	50,000	0.33	净资产
17	黄婧婧	35,000	0.23	净资产
18	阮颖哲	35,000	0.23	净资产
19	潘歆园	35,000	0.23	净资产
20	朱林海	35,000	0.23	净资产
21	田旭琴	35,000	0.23	净资产
22	李小峰	35,000	0.23	净资产
23	夏骏	35,000	0.23	净资产
24	俞金燕	30,000	0.20	净资产
25	陈逸	30,000	0.20	净资产
26	周丹	30,000	0.20	净资产
27	薛峰	25,000	0.17	净资产
28	王海敏	20,000	0.13	净资产
合计		15,000,000	100.00	--

## (五) 控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

报告期内，公司有3家纳入合并报表的公司，分别为苏州迪赛、宁波迪尚、麦田迪赛。3家公司的情况如下：

### 1、苏州迪赛

#### (1) 基本情况

公司名称	苏州迪赛房地产投资咨询有限公司
注册号	913205946720372016
法定代表人	沙勇
成立日期	2008年2月4日
注册资本	352.94万元(实收资本352.94万元)

住所	苏州工业园区新未来花园 21 幢 2501-2513 室
经营范围	房地产咨询、经纪、楼盘代理。
股权结构	公司持股 95%；刘东持股 2.5%；常翊靓持股 2.5%。
董事、监事、高级管理人员	执行董事：沙勇 监事：华娥美 总经理：刘东

注：因实际控制人沙勇控制的公司苏州迪赛的主营业务和公司有部分重合，为了避免产生同业竞争，公司于 2015 年 8 月收购了苏州迪赛 95% 股权。本次收购情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（六）重大资产重组情况”。

## （2）股本形成及变化

### ①苏州迪赛成立

2008 年 1 月，宁波市迪赛房地产投资咨询有限公司、刘玲分别出资 255 万元、45 万元，设立苏州迪赛房地产投资咨询有限公司。

2008 年 1 月 24 日，苏州工业园区瑞华会计师事务所有限公司出具瑞华会验字[2008]第 0043 号《验资报告》，审验截至 2008 年 1 月 23 日止，苏州迪赛已收到各股东以货币方式缴纳的注册资本 300 万元。其中，宁波市迪赛房地产投资咨询有限公司缴纳出资额 255 万元，占注册资本的 85%；刘玲缴纳出资额 45 万元，占注册资本的 15%。

2008 年 2 月 4 日，经江苏省苏州工业园区工商行政管理局注册登记，苏州迪赛房地产投资咨询有限公司领取《企业法人营业执照》，公司正式成立。公司注册资本为 300 万元（实收资本 300 万元），法定代表人为沙勇，住所为苏州工业园区唯亭镇星澄路 9 号青剑湖商业广场 3 楼。公司经营范围为房地产咨询、经纪、楼盘代理（凭资质经营）。

苏州迪赛设立时，股权结构为：

序号	股东名称（姓名）	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	宁波市迪赛房地产咨询有限公司	2,550,000	85.00	货币
2	刘玲	450,000	15.00	货币
合计		3,000,000	100.00	--

注：宁波市迪赛房地产咨询有限公司已更名为宁波市迪赛控股集团有限公司。

## ②第一次增资

2010年7月9日，苏州迪赛召开股东会，全体股东一致同意：1、公司注册资本由300万元增加至352.94万元，出资方式为货币；2 本次增资价格按照2009年度净资产收益率结合2010年度公司预期收益确定。

新增出资情况如下：

序号	股东名称 (姓名)	实际缴纳出资额 (元)	新增注册资本 (元)	计入资本公积 (元)	出资方式
1	刘玲	635,280	176,466	458,814	货币
2	刘东	635,280	176,467	458,813	货币
3	常翊靓	635,280	176,467	458,813	货币
<b>合计</b>		<b>1,905,840</b>	<b>529,400</b>	<b>1,376,440</b>	--

2011年3月22日，苏州工业园区瑞华会计师事务所有限公司出具瑞华会验字[2011]第0040号《验资报告》，审验截至2011年3月22日止，苏州迪赛已收到各股东以货币方式缴纳的出资 1,905,840 元，其中 529,400 元为注册资本，1,376,440 元计入资本公积。

2011年6月3日，公司就本次增资情况在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次变更后，公司股权结构为：

序号	股东名称(姓名)	出资额(元)	出资比例(%)	出资方式
1	迪赛控股	2,550,000	72.25	货币
2	刘玲	626,466	17.75	货币
3	刘东	176,467	5.00	货币
4	常翊靓	176,467	5.00	货币
<b>合计</b>		<b>3,529,400</b>	<b>100.00</b>	--

## ③第一次股权转让

2015年8月20日，苏州迪赛召开股东会，全体股东一致同意：迪赛控股将其持有的苏州迪赛 72.25% 股权 255 万元出资转让给迪赛有限，支付的对价为迪赛有限 2015 年 8 月增资的新增股权 368.8551 万元；刘玲将其持有的苏州迪赛 1

7.25%股权 62.6466 万元出资转让给迪赛有限，支付对价为迪赛有限 2015 年 8 月增资的新增股权 90.6185 万元；刘东将其持有的苏州迪赛 2.5%股权 8.82335 万元出资转让给迪赛有限，支付对价为迪赛有限 2015 年 8 月增资的新增股权 12.7632 万元；常翊靓将其持有的苏州迪赛 2.5%股权 8.82335 万元出资转让给迪赛有限，支付对价为迪赛有限 2015 年 8 月增资的新增股权 12.7632 万元。

以上股权转让各方已签订《股权转让协议》并实际履行。

2015 年 9 月 10 日，苏州迪赛就本次股权变更情况在江苏省苏州工业园区工商行政管理局办理了变更登记。

本次股权转让后，苏州迪赛的股权结构如下：

序号	股东名称（姓名）	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	迪赛有限	3,352,933.00	95.00	货币
2	刘东	88,233.50	2.50	货币
3	常翊靓	88,233.50	2.50	货币
合计		3,529,400	100.00	--

注：本次股权转让情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（六）重大资产重组情况”。

## 2、宁波迪尚

### （1）基本情况

公司名称	宁波迪尚房地产投资咨询有限公司
注册号	330203000210993
法定代表人	沙勇
成立日期	2014 年 8 月 18 日
注册资本	100 万元（实收资本 100 万元）
住所	宁波市海曙区呼童街 199 弄 4 号
经营范围	房地产投资咨询，房地产经纪，房地产销售代理，房地产营销策划，房产信息咨询。
股权结构	公司持股 100%
董事、监事、高级管理人员	执行董事：沙勇 总经理：沙勇 监事：黄绚丽

注：因实际控制人沙勇控制的公司宁波迪尚的主营业务和公司有部分重合，为了避免产生同业竞争，公司于 2015 年 6 月收购了宁波迪尚 100% 股权。

## （2）股本形成及变化

### ①宁波迪尚成立

2014 年 8 月，宁波市迪赛控股集团有限公司、华娥美分别以货币方式认缴出资 80 万元、20 万元，设立宁波迪尚。

2014 年 8 月 18 日，经宁波市工商行政管理局海曙分局注册登记，宁波迪尚领取《企业法人营业执照》，公司正式成立。公司注册资本为 100 万元（实收资本 0 元），法定代表人为华娥美，住所为宁波市海曙区呼童街 199 弄 4 号。公司经营范围为房地产投资咨询，房地产经纪，房地产销售代理，房地产营销策划，房地产信息咨询。

宁波迪尚设立时，股权结构为：

序号	股东名称（姓名）	出资额（元）	出资比例（%）	实缴出资额（元）	出资方式
1	迪赛控股	800,000	80.00	0	货币
2	华娥美	200,000	10.00	0	货币
合计		1,000,000	100.00	0	--

注：公司章程规定，股东的出资时间为 2018 年 8 月 15 日前。

### ②第一次股权转让

2014 年 10 月 15 日，宁波迪尚召开股东会，全体股东一致同意：股东华娥美将其持有的宁波迪尚 20% 股权 20 万元认缴出资（实缴出资 0 元），以零元的价格转让给宁波市迪赛控股集团有限公司。未实缴部分由迪赛控股按章程规定的期限履行出资义务。

本次股权转让双方签订了《股权转让协议》并已实际履行，股权转让价格为 0 元。

2014 年 10 月 17 日，公司就上述股权变更情况在宁波市海曙区市场监督管理局办理了变更登记。

本次股权变更后，公司股权结构为：

序号	股东名称(姓名)	出资额(元)	出资比例(%)	实缴出资额(元)	出资方式
1	迪赛控股	1,000,000	100.00	0	货币
	合计	1,000,000	100.00	0	--

### ③第二次股权转让

2015年6月25日，宁波迪尚作出股东决定，股东迪赛控股将其持有的公司100%的股权100万元认缴出资(实缴出资0元)以零元转让给迪赛有限。未实缴部分由迪赛有限按章程规定的期限履行出资义务。

本次股权转让双方签订了《股权转让协议》，约定迪赛控股将其持有的迪尚房地产100%股权，认缴出资计人民币100万元整，实际未出资，以零元的价格转让给迪赛有限。未实缴部分由迪赛有限在2018年8月15日前缴清。

2015年6月25日，公司就上述股权变更情况在宁波市海曙区市场监督管理局办理了变更登记手续。

本次股权转让后，宁波迪尚的股权结构如下：

序号	股东名称(姓名)	出资额(元)	出资比例(%)	出资方式
1	迪赛有限	1,000,000	100.00	货币
	合计	1,000,000	100.00	--

注：

(1) 截至2015年6月25日，迪赛控股对宁波迪尚的实缴出资为85万元。根据2014年3月1日起实施的《公司登记管理条例》，实收资本及其变动情况不再属于公司在工商部门的登记事项，迪赛控股对宁波迪尚上述85万元的实缴出资情形并未在工商部门办理变更登记。

2015年6月迪赛控股向迪赛有限转让宁波迪尚股权时，为了尽快办理股权转让工商变更登记，迪赛控股根据工商登记的信息出具了股东决定，决定中声明宁波迪尚实缴出资为0元，同意以0元价格将持有的宁波迪尚100%的股权转让给迪赛有限。转让双方也签署了相应的《股权转让协议》。2015年6月25日宁波迪尚就上述股权变更情况办理了工商变更登记。

本次股权转让，股权转让协议约定迪赛控股将其持有的宁波迪尚100%的股权100万元认缴出资(实缴出资0元)以0元转让给迪赛有限。而迪赛有限实际向迪赛控股支付的股权转让款为85万元，股权转让价格是参考股权转让前宁波迪尚的净资产额及迪赛控股的实缴出资情况经双方协商确定。针对本次股权转让，迪赛基业、迪赛控股共同出具了《关于宁波迪尚房地产投资咨询有限公司股权转让事宜的确认函》，确认迪赛控股将其持有的宁波迪尚100%的股权100万元认缴出资(实缴出资85万元)以85万元转让给迪赛有限，本次股权转让不存在任何纠纷和争议。

综上所述，本次股权转让是转让各方的真实意思表示，股权转让款已全部支付并办理

了工商变更登记，不存在纠纷或潜在纠纷。

(2) 截至 2015 年 7 月 27 日止，宁波迪尚已收到股东迪赛有限以货币方式缴纳的注册资本 15 万元。宁波迪尚 100 万元注册资本已全部缴足。

### 3、麦田迪赛

#### (1) 基本情况

公司名称	苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司
统一社会信用代码	913205830602099069
法定代表人	刘玲
成立日期	2013 年 1 月 9 日
注册资本	100 万元（实收资本 100 万元）
住所	玉山镇康居商业中心 1 号楼一层
经营范围	房地产经纪、楼盘代理、品牌策划。
股权结构	公司持股 100%
董事、监事、高级管理人员	执行董事：刘玲 总经理：常翊靓 监事：华娥美

#### (2) 设立及股权变更情况

##### ①麦田迪赛成立

2013 年 1 月，苏州工业园区麦田房地产投资咨询有限公司和苏州迪赛房地产投资咨询有限公司分别以货币出资 51 万元和 49 万元，设立苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司。

2012 年 12 月 27 日，苏州工业园区瑞华会计师事务所有限公司出具瑞华会验字[2012]第 0125 号《验资报告》，审验截至 2012 年 12 月 24 日止，麦田迪赛已收到各股东以货币方式缴纳的注册资 100 万元。其中，苏州麦田缴纳出资额 51 万元，占注册资本的 51%；苏州迪赛缴纳出资额 49 万元，占注册资本的 49%。

2013 年 1 月 9 日，经江苏省苏州工业园区工商行政管理局注册登记，麦田迪赛领取《企业法人营业执照》，公司正式成立。公司注册资本为 100 万元（实收资本 100 万元），法定代表人为董悦齐，住所为苏州工业园区唯正路 8 号。公司经营范围为房地产经纪、楼盘代理、品牌策划。

麦田迪赛设立时，股权结构为：

序号	股东名称(姓名)	出资额(元)	出资比例(%)	出资方式
1	苏州麦田	510,000	51.00	货币
2	苏州迪赛	490,000	49.00	货币
合计		1,000,000	100.00	--

## ②第一次股权转让

2015年6月，苏州麦田将其持有的公司51%的股权51万元出资以51万元转让给苏州迪赛。

本次股权转让双方签订了《股权转让协议》并已实际履行，股权转让价格为1元/1元注册资本。

2015年6月19日，公司就上述股权变更情况在昆山市市场监督管理局办理了变更登记手续。

本次股权变更后，公司股权结构为：

序号	股东名称(姓名)	出资额(元)	出资比例(%)	出资方式
1	苏州迪赛	1,000,000	100.00	货币
合计		1,000,000	100.00	--

注：本次股权转让是以麦田迪赛2015年5月的净资产为定价依据。

## 4、公司收购苏州迪赛、宁波迪尚、麦田迪赛的合并类型、合并的原因及必要性、内部审议程序、作价依据、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响

公司名称	合并期间	合并类型	原因及必要	内部审议程序	作价依据
苏州迪赛	2013年1月1日至2015年8月31日	同一控制下企业合并	由于苏州迪赛和宁波迪尚主要从房地产代理销售业务，与公司主营业务存在同业竞争问题，而且通过本次重组，能够提高	①2015年8月20日，苏州迪赛召开股东会，同意迪赛控股将其持有的72.25%股权(即出资额255万元人民币)转让给公司；同意刘玲将其持有的17.75%股权(即出资额62.6466万元人民币)转让给公司；同意常翊靓将其持有的2.5%股权(即出资额8.8233	本次合并为同一控制下的企业合并，公司依据股东原始出资的评估值确定股权转让价款，价格公允，不存在损害公司利益的情形，不存在利益输送的情

公司名称	合并期间	合并类型	原因及必要	内部审议程序	作价依据
			公司内部资源的利用效率，提高公司整体业绩水平，业务布局的完整性。	万元人民币) 转让给公司；同意刘东将其持有的 2.5% 股权(即出资额 8.8233 万元人民币) 转让给公司。 ②同日，公司分别与迪赛控股、刘玲、常翊靓、刘东签订《股权转让协议》； ③2015 年 9 月 10 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准此次变更。	形。
宁波迪尚	2013年1月1日至2015年8月31日	同一控制下企业合并		①2015 年 6 月 25 日，迪赛控股出具《股东决定书》，同意迪赛控股将其持有的宁波迪尚 100% 的股权，计人民币 100 万元注册资本转让给公司。 ②2015 年 6 月 25 日，公司召开股东大会，决议同意公司受让迪赛控股持有的宁波迪尚 100% 的股权，计人民币 100 万元注册资本。 ③同日，转让双方签订了《股权转让协议》，约定了本次股权转让的具体事项。 ④宁波市海曙区市场监督管理局已核准了此次变更登记。	本次合并为同一控制下的企业合并，公司依据股东原始出资额确定股权转让价款，价格公允，不存在损害公司利益的情形，不存在利益输送的情形。
麦田迪赛	2015年5月31日至2015年8月31日	非同一控制下企业合并	立足长远发展战略，优化法人治理结构，提高决策效率并整合资源，提升公司市场竞争力。	①2015 年 6 月，苏州麦田与苏州迪赛签订《股权转让协议》并已实际履行，将其持有的麦田迪赛 51% 的股权(出资额人民币 51 万元) 以 51 万元转让给苏州迪赛。 ②2015 年 6 月 19 日，公司就上述股权变更情况在昆山市市场监督管理局办理了变更登记手续。	本次合并为非同一控制下的企业合并，公司依据被合并方的净资产确定股权转让价款，价格公允，不存在损害公司利益的情形，不存在利益输送的情形。

在业务层面，一方面，公司解决了内部潜在的同业竞争问题，优化了公司的组织结构；另一方面，完善了公司房地产销售代理服务及策划咨询的业务布局，业务覆盖范围从浙江省区扩大到江苏省区，实现了业务地区范围的扩张。

同时，通过本次重组，进一步优化了公司的资产结构、提升了公司的盈利能力，截至 2015 年 8 月 31 日，对公司财务指标影响如下：

资产指标	母公司 (2015 年 8 月 31 日)	合并 (2015 年 8 月 31 日)	合并较母公司增 加/减少比率 (%)
总资产 (元)	48,389,847.01	47,242,107.82	-2.37
总负债 (元)	8,837,410.90	6,322,904.67	-28.45
净资产 (元)	39,552,436.11	40,919,203.15	3.46
利润指标	母公司 (2015 年 1-8 月)	合并 (2015 年 1-8 月)	合并较母公司增 加/减少比率 (%)
营业收入 (元)	32,483,359.82	56,948,391.44	75.32
净利润 (元)	3,624,867.08	8,052,257.85	122.14
毛利率 (%)	39.98	45.07	5.09
资产负债率 (%)	18.26	13.38	-4.88

## (六) 重大资产重组情况

因实际控制人沙勇控制的公司苏州迪赛的主营业务和公司重合，为了避免同业竞争，公司于 2015 年 9 月收购了苏州迪赛 95% 股权。具体情况如下：

### 1、交易概述

迪赛有限以增资的方式收购迪赛控股、刘玲、刘东、常翊靓持有的苏州迪赛 95.00% 股权，并向刘玲、华美娥、范亚红等 24 名自然人增资 2,150,000 元（注册资本）。

### 2、基本情况

#### (1) 标的资产（苏州迪赛 95% 股权）价格

标的资产交易作价以开元资产评估有限公司出具评估报告确认的评估值为依据。根据开元评报字[2015]312 号《资产评估报告》，截至 2015 年 6 月 30 日，标的资产的评估值为 14,550,010 元，经本次交易各方协商，交易价格确定为 14,550,000 元。

#### (2) 增资价格

以迪赛有限 2015 年 6 月净资产值为定价依据，经迪赛有限与交易对方协商，本次增资的价格为 3 元/1 元注册资本。

### (3) 增资金额

迪赛有限以 3 元/1 元注册资本的价格增资 7,000,000 元（注册资本）。其中以迪赛控股、刘玲、刘东、常翊靓向迪赛有限增资 4,850,000 元（注册资本）的方式支付收购股权对价 14,550,000 元，占全部对价的 100%；同时刘玲、华美娥、范亚红等 24 名自然人向迪赛有限增资 2,150,000 元（注册资本），出资方式为货币。具体如下：

序号	股东名称 (姓名)	实际缴纳出资额 (元)	新增注册资本 (元)	计入资本公积 (元)	出资方式
1	迪赛控股	11,065,653	3,688,551	7,377,102	股权
2	刘玲	2,718,555	906,185	1,812,370	股权
		1,200,000	400,000	800,000	货币
3	范亚红	1,350,000	450,000	900,000	货币
4	华娥美	960,000	320,000	640,000	货币
5	刘东	382,896	127,632	255,264	股权
6	常翊靓	382,896	127,632	255,264	股权
7	沙雨潇	300,000	100,000	200,000	货币
8	黄绚丽	300,000	100,000	200,000	货币
9	戴光兆	300,000	100,000	200,000	货币
10	阮伟雁	150,000	50,000	100,000	货币
11	李红琴	150,000	50,000	100,000	货币
12	吴飞儿	150,000	50,000	100,000	货币
13	励娜	150,000	50,000	100,000	货币
14	裴菁	150,000	50,000	100,000	货币
15	徐军标	150,000	50,000	100,000	货币
16	黄婧婧	105,000	35,000	70,000	货币
17	阮颖哲	105,000	35,000	70,000	货币
18	潘歆园	105,000	35,000	70,000	货币
19	朱林海	105,000	35,000	70,000	货币
20	田旭琴	105,000	35,000	70,000	货币
21	李小峰	105,000	35,000	70,000	货币

序号	股东名称 (姓名)	实际缴纳出资额 (元)	新增注册资本 (元)	计入资本公积 (元)	出资方式
22	夏骏	105,000	35,000	70,000	货币
23	俞金燕	90,000	30,000	60,000	货币
24	陈逸	90,000	30,000	60,000	货币
25	周丹	90,000	30,000	60,000	货币
26	薛峰	75,000	25,000	50,000	货币
27	王海敏	60,000	20,000	40,000	货币
<b>合计</b>		<b>21,000,000</b>	<b>7,000,000</b>	<b>14,000,000</b>	--

注：本次重组账务处理

在合并日 2015 年 8 月 31 日，公司按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》“第二章 同一控制下的企业合并”、《企业会计准则讲解（2010）》之第三章“第二节企业长期股权投资的初始投资成本”的规定进行了会计处理。

#### （4）关联交易

本次收购苏州迪赛为关联交易，详见本公开转让说明书“第四节公司财务”之“四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况”之“（二）、关联方交易事项”之“2、偶发性关联交易”。

### 3、交易的实施情况

#### （1）交易的决策过程

2015 年 8 月 7 日，迪赛控股召开股东会，全体股东一致同意：迪赛控股将其持有的苏州迪赛 72.25% 股权转让给迪赛有限。

2015 年 8 月 10 日，迪赛有限召开股东会，全体股权一致同意：吸收刘玲、刘东、常翊靓、华娥美、范亚红、黄绚丽、戴光兆、陈逸、周丹、王海敏、阮伟雁、李红琴、俞金燕、吴飞儿、励娜、黄婧婧、阮颖哲、裴菁、沙雨潇、徐军标、潘歆园、朱林海、田旭琴、李小峰、夏骏、薛峰为新股东。同时将公司注册资本由 800 万增加到 1500 万，以货币、股权出资。

2015 年 8 月 20 日，苏州迪赛召开股东会，同意迪赛控股、刘玲、刘东、常翊靓分别将其持有的苏州迪赛股权转让给迪赛有限。

## (2) 合同签订及交易过户

2015年8月20日，迪赛有限与迪赛控股、刘玲、刘东、常翊靓签署了《股权转让协议》。2015年9月10日，苏州迪赛就股权变更情况在工商主管部门办理了变更登记。

## (3) 验资

针对本次增资，2015年11月24日大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具大华验字[2015]001173号验资报告。

## (4) 工商变更

2015年8月25日，迪赛有限就增资情况在工商主管部门办理了变更登记。

## (5) 增资前后迪赛有限的股权结构

序号	股东名称 (姓名)	增资前出资额 (元)	本次新增出资 (元)	增资后出资额 (元)	增资后出资 比例(%)
1	迪赛控股	2,400,000	3,688,551	6,088,551	40.60
2	沙勇	5,600,000	0	5,600,000	37.34
3	刘玲	0	1,306,185	1,306,185	8.72
4	范亚红	0	450,000	450,000	3.00
5	华娥美	0	320,000	320,000	2.14
6	刘东	0	127,632	127,632	0.85
7	常翊靓	0	127,632	127,632	0.85
8	沙雨潇	0	100,000	100,000	0.67
9	黄绚丽	0	100,000	100,000	0.67
10	戴光兆	0	100,000	100,000	0.67
11	阮伟雁	0	50,000	50,000	0.33
12	李红琴	0	50,000	50,000	0.33
13	吴飞儿	0	50,000	50,000	0.33
14	励娜	0	50,000	50,000	0.33
15	裴菁	0	50,000	50,000	0.33
16	徐军标	0	50,000	50,000	0.33

序号	股东名称 (姓名)	增资前出资额 (元)	本次新增出资 (元)	增资后出资额 (元)	增资后出资 比例(%)
17	黄婧婧	0	35,000	35,000	0.23
18	阮颖哲	0	35,000	35,000	0.23
19	潘歆园	0	35,000	35,000	0.23
20	朱林海	0	35,000	35,000	0.23
21	田旭琴	0	35,000	35,000	0.23
22	李小峰	0	35,000	35,000	0.23
23	夏骏	0	35,000	35,000	0.23
24	俞金燕	0	30,000	30,000	0.20
25	陈逸	0	30,000	30,000	0.20
26	周丹	0	30,000	30,000	0.20
27	薛峰	0	25,000	25,000	0.17
28	王海敏	0	20,000	20,000	0.13
合计		8,000,000	7,000,000	15,000,000	100.00

#### 四、董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司的董事、监事、高级管理人员的名单如下：

序号	姓名	公司职务	任期	备注
1	沙勇	董事长	2015.11—2018.11	股份公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会选举产生；股份公司第一届第一次董事会选举产生
2	刘玲	董事、总经理	2015.11—2018.11	股份公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会选举产生；股份公司第一届第一次董事会聘任
3	范亚红	董事、副总经理、董事会秘书	2015.11—2018.11	股份公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会选举产生；股份公司第一届第一次董事会聘任
4	黄绚丽	董事、财务负责人	2015.11—2018.11	股份公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会选举产生；股份公司第一届第一次董事会聘任
5	戴光兆	董事	2015.11—2018.11	股份公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会选举产生
6	陈逸	监事会主席	2015.11—2018.11	股份公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会选举产生；股份公司第一届第一次监事会选举产生

序号	姓名	公司职务	任期	备注
7	常翊靓	监事	2015.11—2018.11	股份公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会选举产生
8	陈明君	职工监事	2015.11—2018.11	股份公司 2015 年第一次职工代表大会选举产生

## （一）董事基本情况

公司本届董事会共由 5 名董事组成。

### 1、沙勇，董事长

详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（二）控股股东、实际控制人的基本情况”。

### 2、刘玲，董事

详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（三）股东基本情况”。

### 3、范亚红，董事

女，1981 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于香港理工大学国际房地产理学专业，硕士学历。2002 年 4 月至 2005 年 8 月，任宁波银泰销售代理有限公司专案副理；2005 年 9 月至 2010 年 12 月，就职于宁波市迪赛控股集团有限公司，历任销售总监、副总经理，2011 年 1 月至 2015 年 3 月，任迪赛有限副总经理；2015 年 4 月至 2015 年 6 月，任宁波市迪赛控股集团有限公司副总经理；2015 年 7 月至 2015 年 10 月任迪赛有限副总经理，2015 年 11 月至今任迪赛基业董事、副总经理、董事会秘书。

### 4、黄绚丽，董事

女，1977 年 9 月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中央广播电大学会计学专业，本科学历。1998 年 7 月至 2003 年 2 月，任宁波市四明琴行公司会计；2003 年 3 月至 2011 年 1 月，任宁波市迪赛控股集团有限公司财务经理；2011 年 2 月至 2015 年 6 月，任宁波汤仕玛置业有限公司财务经理；2015 年 7 月至 2015 年 10 月任迪赛有限财务经理，2015 年 11 月至今任迪赛基业董事、财务负责人。

### 5、戴光兆，董事

男，1981年7月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于浙江工商学院学校计算机技术与应用专业，大专学历。2003年7月至2004年3月，任宁波迪赛房地产投资咨询有限公司置业顾问；2004年4月至2008年6月，任宁波双赢公司研展经理；2008年7月至2010年12月，任宁波市迪赛控股集团有限公司研展总监；2011年1月至2015年4月，任迪赛有限总经理助理；2015年4月至2015年6月，任宁波市迪赛控股集团有限公司总经理助理；2015年7月至2015年10月任迪赛有限总经理助理，2015年11月至今任迪赛基业董事、总经理助理。

## （二）监事基本情况

公司本届监事会由3名监事组成。

### 1、陈逸，监事会主席

男，1979年10月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于西安电子科技大学学校电子商务专业，大专学历。1998年12月至2000年11月，舟山警备区士兵；2000年12月至2002年2月，就职于宁波金桥工贸有限公司；2002年3月至2004年1月，就职于宁波工商银行；2004年2月至2010年12月，历任宁波市迪赛控股集团有限公司专案经理、销售总监；2011年1月至2015年10月任迪赛有限销售事业部经理，2015年11月至今，任迪赛基业监事、销售事业部经理。

### 2、常翊靓，监事

男，1972年9月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于四川省委党校经济管理专业，本科学历。1993年8月至1995年2月，就职于四川长城特殊钢股份有限公司机电厂；1995年3月至1998年7月，就职于四川长城特殊钢股份有限公司机电厂；1998年8月至2001年12月，就职于上海富阳物业咨询有限公司，任专案副理；2002年1月至2002年7月，任上海天地行房地产咨询有限公司市场经理；2002年8月至2005年3月，任苏州广博投资咨询有限公司副总经理；2005年4月至2006年5月，任苏州同策房地产咨询有限公司副总经理；2006年6月至2008年1月，任苏州中信信息咨询有限公司副总经理；2008年1月至2015年10月，任苏州迪赛房地产咨询有限公司副总经理；2015年11月至今，任苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司总经理；2015年11月至今，任迪赛基业监事。

### 3、陈明君，职工监事

女，1975年12月生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中央广播会计学专业，大专学历。1993年9月至1996年12月，任宁波市北仑东盘山制衣厂会计；1997年1月至1999年2月，任宁波丰华贸易有限公司出纳；1999年3月至2003年12月，任宁波市四明琴行会计；2004年1月至2015年8月，任宁波市迪赛控股集团有限公司出纳；2015年9月至2015年10月，任迪赛有限公司会计，2015年11月至今任迪赛基业职工监事、会计。

### （三）高级管理人员基本情况

#### 1、刘玲，总经理

详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、股权结构及变化情况”之“（三）股东基本情况”。

#### 2、范亚红，副总经理、董事会秘书

详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

#### 3、黄绚丽，财务负责人

详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“四、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事基本情况”。

## 五、最近二年一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计（万元）	4,724.21	10,707.78	12,194.57
负债总计（万元）	632.29	6,472.26	8,871.47
股东权益合计（万元）	4,091.92	4,235.52	3,323.10
归属于申请挂牌公司股东权益合计（万元）	4,017.50	3,941.25	3,064.28
每股净资产（元/股）	2.73	5.29	4.15
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.68	4.93	3.83
资产负债率(母公司)(%)	18.26	65.93	78.05
流动比率（倍）	7.07	1.63	1.35
速动比率（倍）	7.07	1.63	1.35

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	5,694.84	8,932.15	7,219.07
净利润（万元）	805.23	1,964.54	1,084.09
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	686.45	1,929.09	1,054.81
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	389.79	1,777.71	896.44
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	271.34	1,749.54	870.86
毛利率（%）	45.07	42.46	40.61
净资产收益率（%）	19.34	51.98	33.81
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	9.36	47.04	27.96
基本每股收益（元/股）	1.01	2.46	1.36
扣除非经常性损益后每股收益（元/股）	0.49	2.22	1.12
稀释每股收益（元/股）	1.01	2.46	1.36
应收账款周转率（次）	6.19	10.68	24.59
存货周转率（次）	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,555.84	1,178.57	872.63
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.94	1.47	1.09

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算。
- 2、净资产收益率按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算。
- 3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算。
- 4、每股收益按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；
- 5、扣除非经常性损益后的每股收益按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；
- 6、每股净资产按照“期末净资产/期末股本”计算；
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/当期加

权平均股本”计算；

8、应收账款周转率按照“当期营业收入/(期初应收账款+期末应收账款)/2”计算。

9、存货周转率按照“当期营业收入/(期初存货+期末存货)/2”计算。

10、资产负债率按照“期末负债总额/期末资产总额”（以母公司财务报表）计算。

11、流动比率按照“期末流动资产/期末流动负债”计算。

12、速动比率按照“（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债”计算。

13、当期加权平均股本  $S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0-S_j \times M_j \div M_0-S_k$

14、加权平均净资产  $E_2=E_0+P_1 \div 2+E_i \times M_i \div M_0-E_j \times M_j \div M_0+E_k \times M_k \div M_0$

其中：S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；E<sub>0</sub>=归属于公司普通股股东的期初净资产；P<sub>1</sub>=报告期归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>i</sub>=报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub>=报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>k</sub>=其他事项引起的净资产增减变动；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

15、净资产收益率和每股收益按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》计算。

## 六、与本次挂牌有关的机构

### （一）主办券商

1、名称：西部证券股份有限公司

2、法定代表人：刘建武

3、住所：陕西省西安市东新街 232 号信托大厦 16 层

4、联系电话：029-87406130

5、传真：029-87406134

6、项目小组负责人：徐燕

7、项目小组成员：刘斌、王娟、白伟扬

## （二）律师事务所

- 1、名称：上海市锦天城律师事务所
- 2、负责人：吴明德
- 3、住所：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼
- 4、联系电话：021-61059000
- 5、传真：021-61059100
- 6、经办律师：劳正中、余飞涛

## （三）会计师事务所

- 1、名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2、执行事务合伙人：梁春
- 3、住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼
- 4、联系电话：010-58350253
- 5、传真：010-58350006
- 6、经办注册会计师：方维翔、 韩强

## （四）资产评估机构

- 1、名称：开元资产评估有限公司
- 2、法定代表人：胡劲为
- 3、住所：北京市海淀区中关村南大街 18 号军艺大厦 B 座 15 层
- 4、联系电话：010-68366640
- 5、传真：010-68366640
- 6、经办注册资产评估师：王腾飞、颜世涛

## （五）证券登记结算机构

- 1、名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

2、住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

3、联系电话：010-58598980

4、传真：010-58598977

## （六）证券交易场所

1、名称：全国中小企业股份转让系统

2、法定代表人：杨晓嘉

3、住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

4、联系电话：010-63889512

5、传真：010-63889514

## 第二节 公司业务

### 一、主营业务、主要产品与服务

#### （一）公司主营业务概况

公司是一家以房地产营销代理为主的房地产综合服务企业，为宁波及苏州地区市场份额排名前列的房地产流通领域综合服务商。公司以新房营销代理为业务核心，以包括整合推广服务在内的综合顾问服务为拓展，形成涵盖房地产营销服务产业链的两大主营业务板块。报告期内，公司收入和利润主要来源于新房营销代理业务。

在发展过程中，公司持续深耕宁波及苏州本土市场，取了丰硕成果。目前，公司在宁波营销代理项目 30 余个，在苏州营销代理服务项目 20 余个，新房代理市场占有率约 20% 左右，是宁波同行业中代理项目、规模位居前列，苏州市场独家代理销售额领先的公司。

通过本土市场积累的资源优势和专业营销服务能力，公司和众多品牌实力开发商建立了长期战略合作关系。其中既包括万科、雅戈尔、华侨城、奥克斯、朗诗、方兴、中建信达、绿城、华润、合生创展等全国品牌开发商，也包括宁波本土大型开发商宁波城投、华茂集团等，以及苏州本土大型开发商苏高新集团，建屋集团，昆山城投等。凭借与上述客户常年稳定的合作关系，奠定了公司在区域市场的领先地位和良好口碑。

#### （二）主要产品及服务

公司以房地产 360° 综合服务系统为支撑，形成了新房营销代理、顾问服务业务（含综合顾问、整合推广服务）的两大业务板块、八类细分服务内容的核心产品体系。

##### 1、新房营销代理业务

业务类别	核心业务内容描述
全程营销代理	全程代理销售业务从楼盘开始阶段持续到楼盘基本售罄。该业务为开发商提供包括前期拿地咨询、产品定位到中期策划推广、销售执行、合同签约，到后期按揭办理、交房等一条龙的综合服务，公司按照代

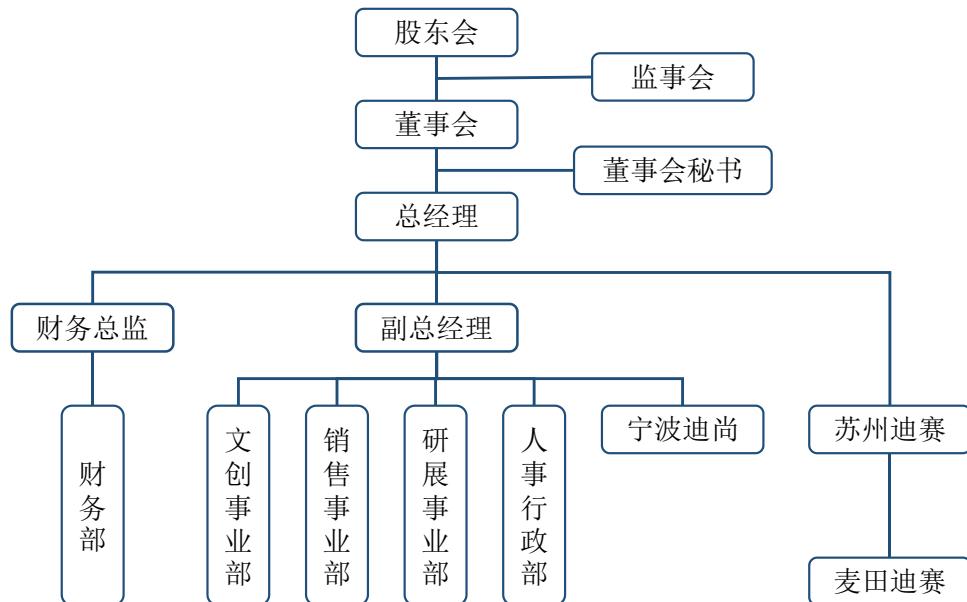
业务类别	核心业务内容描述
	理销售额的一定比例向开发商收取代理佣金。
渠道分销代理	主要服务于开发商自销楼盘。通过公司自身渠道和客户资源为开发商委托的楼盘引导客源，按照产生销售成的一定比例交收取代理佣金。

## 2、顾问服务业务

序号	业务类别	核心业务内容描述
综合顾问服务	市场资讯研究	主要服务于开发商及地方政府，向其提供：市场资讯的周/月/年报；细分市场或指定目标对象跟踪报告；专题、专项研究报告；城市规划/一级运营咨询报告等。公司按月收取服务费或按特定单项报告方案收费。
	投资开发咨询	包括城市进入性研究、拿地可行性分析、投资可行性研究、项目经济效应测算与评估、开发融资咨询等，主要为开发商的投资开发作决策建议与顾问，收取方案服务费。
	产品研发定位	主要服务于开发商获取土地之后，向其提供包括楼盘规划建议、户型及配比、外立面风格建议、景观建议、智能化建议等，通过专业建议为楼盘提升附加值、提高竞争，收取方案服务费。
	营销顾问服务	主要服务于开发商自销楼盘，为楼盘销售提供营销策略顾问服务，包括销售目标制定、整体营销策略、价格策略、销售计划建议、团队考核及培训等。此类业务通常按月收取服务费。
整合推广服务	纯推广企划	服务对象一般为开发商自销楼盘，以收取月服务费的方式展开持续跟踪服务。服务内容包括楼盘包装体系构建、楼盘VI视觉设计、媒体策略制定、广告宣传物料设计、广告主题文案撰写、公关活动策划等。
	微营销运营	主要为楼盘微信公众号提供系统运营服务。包括公众号平台构建、定时图文内容推送、线上互动活动策划与执行等。按月收取服务费。

## 二、组织结构及业务流程

### (一) 公司组织结构图



主要业务部门具体职能如下。

#### 1、文创事业部

文创事业部负责公司项目企划工作的全面掌控。主要包括组织、参与、指导企划方案的制定，媒体活动计划的审定，完成公司项目营销推广的整体策略、设计与提报，并指导专案策划与设计，配合完成日常推广宣传工作；完成公司所有识别系统的整合与策划设计，公司内部大型活动的组织策划；负责公司品牌推广、企划工作，建立和发展公司的企业文化；健全部门企划工作的各项业务流程，并做好业务分工与日常监督落实。

#### 2、研展事业部

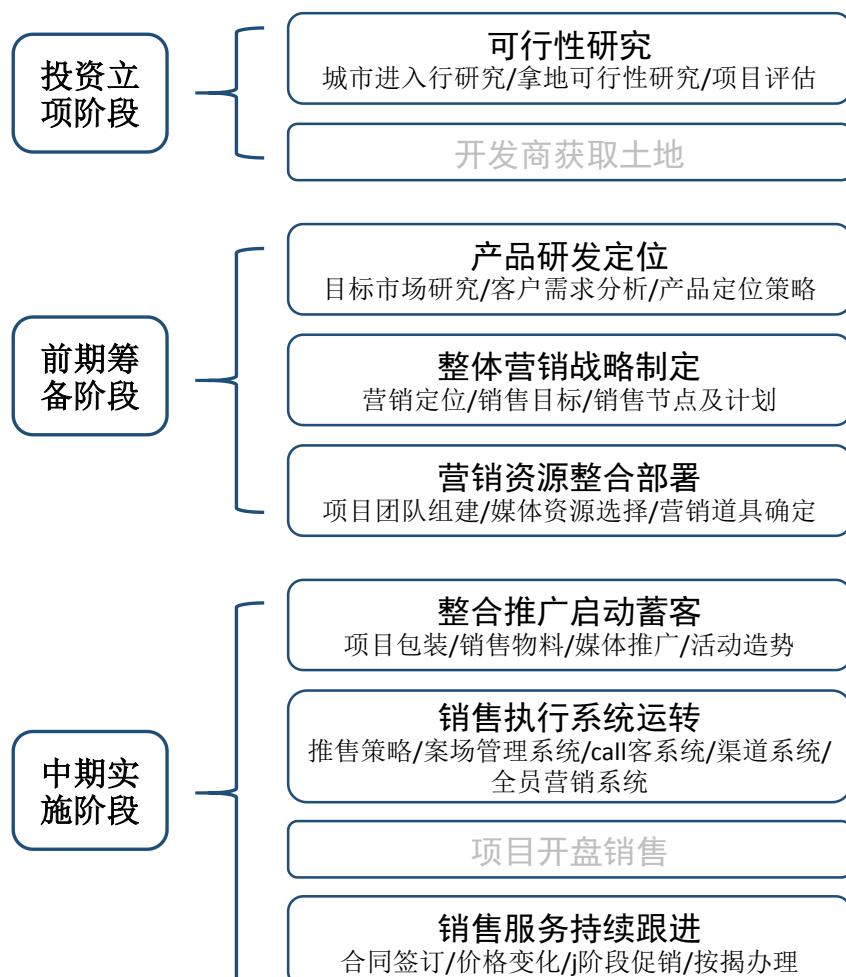
研展事业部主要负责基础市场研究、前期策划，从产品定位再到方案的通过，向开发商提供全套的前期顾问服务和营销策略及顾问服务；针对公司的新产品从市场调查到产品定位再到方案设计，提供全套的策划顾问服务；为项目提案提供市场数据，提供市场定期汇报；建立公司的客户数据库，并定时更新，对市场进行深入调研，提供市场支持；对公司代理的项目开展策划服务，产品定位深化、目标客户定位、项目价格建议、其他阶段性营销报告。

#### 3、销售事业部

销售事业部承担了各项目案场的销售工作，主要负责制定并执行相应的销售计划、销售策略；负责挖掘新的客户来源，跟踪潜在客户，拓展销售渠道，完成销售目标；负责根据项目性质，对客户资料进行分类整理归档并进行客户维护；负责与新老客户保持良好关系，协助客户解决在购房过程中的各类问题；负责接洽并处理公司与开发商之间有关销售的事务；负责销售佣金回笼工作；负责协助公司拓展项目；负责售前售中售后服务，保持与客户沟通，建立良好合作关系。

## （二）服务流程及方式

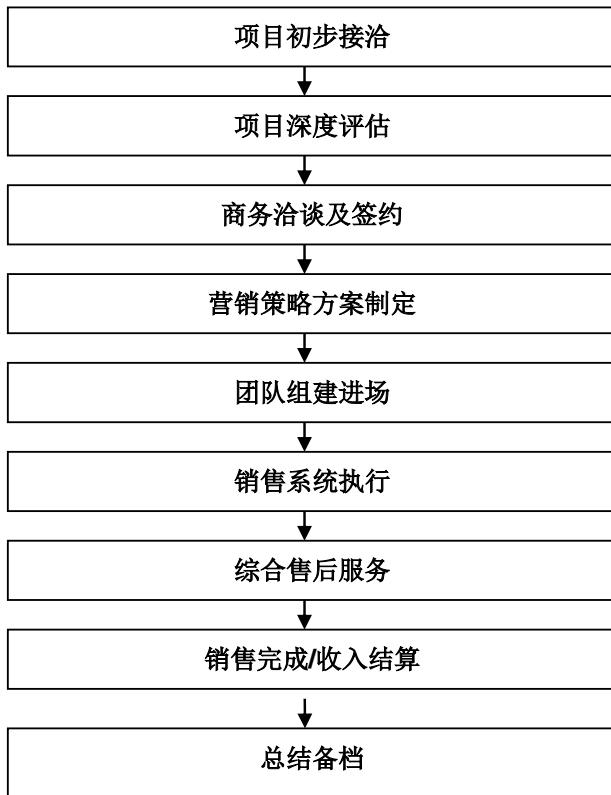
广义的房地产中介服务指覆盖房地产投资、经营管理、流通消费各个阶段，为房地产行业的生产、流通、消费提供全方位的中介服务。上述各阶段及服务内容示意如下。





针对公司新房营销代理、顾问服务业务两大业务板块，其各自的业务流程如下所示。

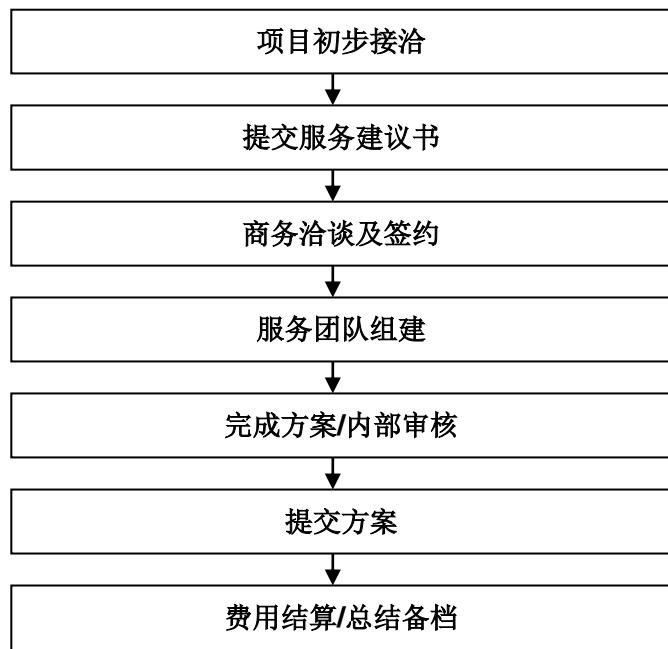
### 1、营销代理业务服务流程



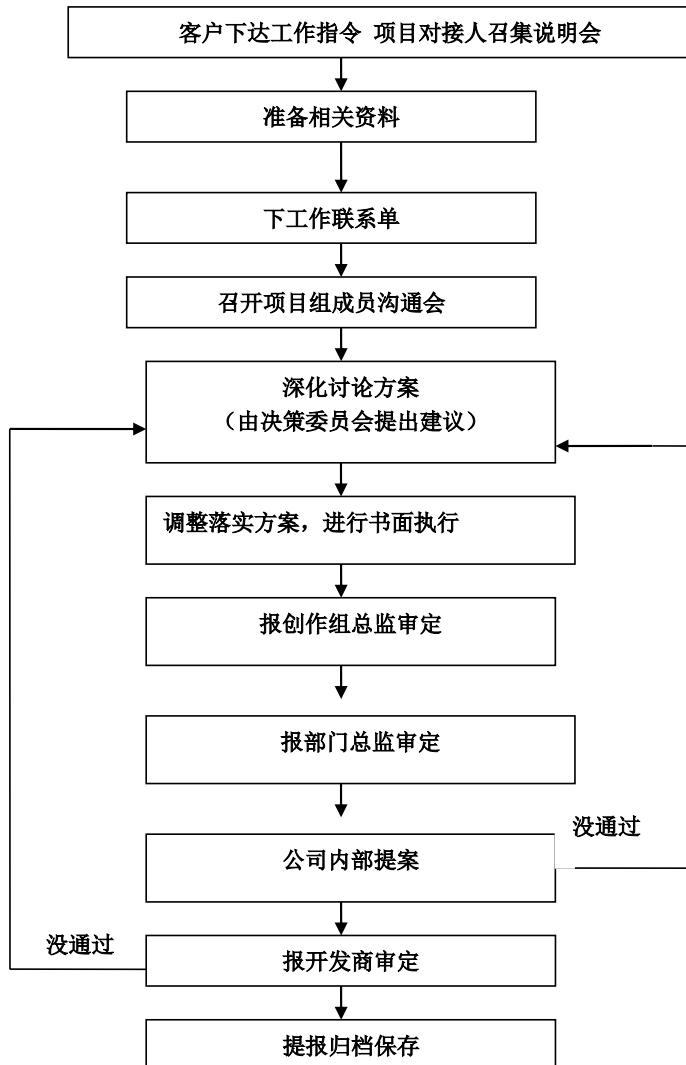
### 2、顾问服务业务

顾问服务业务主要包括两个细分版块：综合顾问服务及整合推广服务。

#### (1) 综合顾问服务



(2) 整合推广服务



### 三、业务关键资源要素

#### (一) 产品或服务所使用的主要技术

公司是以房地产营销代理为核心业务的服务型企业,公司的核心竞争力和最显著的技术特征来自于对人力资源的管理运作及服务水平的不断提升,因此公司所提供的服务的技术含量主要体现在 360°房地产综合服务体系、销售专业理论与技巧、团队建设和培训体系、基于移动互联的信息分享平台等方面。

##### 1、360°房地产综合服务体系

服务水平和标准的不断提升是房地产服务性企业形成技术优势的重要途径。公司是宁波地区唯一具备房地产全流程服务的本土企业。公司所提供的 360°房

地产综合服务体系标准涵盖从前期拿地/产品研发，到中期营销策划/销售执行，到后期工程施工建议/竣工交付，为开发商提供了高附加值的全程专业服务，由此亦获得了更多的项目营销代理商机。整套服务体系内容概括如下图。



## 2、实战积累的销售专业理论与技巧

公司自成立以来累计代理销售项目超过 200 个，积累了大量的销售经验和技术。公司基于过往案例沉淀并研发了系列销售专业理论和销售技术工具，如《实战销售手册》、《迪赛房世界》等，通过实战经验与技巧的分享和传承，为公司培养了大批专业服务人才，强化了公司的人才优势。

## 3、团队及培训体系建设

为了不断提升员工的销售技巧、及时分享最新市场动态，公司建立了多层次的培训体系：新人入职培训，房地产营销知识的全面普及；定期提升培训，组建总监级讲师团，对经典课件、销售技巧进行定期培训；案场培训，销售执行动作的系统化、标准化、流程化；策划培训，邀请知名策划大师进行专题讲座和案例分享，持续对各层级员工进行培训提升。同时公司持续开展“销售之星”、“每月销冠”、“最佳创意”等员工评选活动，给予物质和精神双重奖励，最大化调动团队潜能和激发团队积极性。

### 1) 新员工培训

每位新员工进入公司后，新员工能迅速融入到企业文化中，并掌握上岗工作技能；老员工不断补充新知识新技能，以跟上企业发展的步伐；同时提升各层级

员工素质，培养人才，为公司持续发展做好人才梯队建设。公司要求每位新人必须参加为期 3 天以上的新人培训，课程包括销售知识培训、市场基础知识、企划基础知识、员工手册、公司文化。在此基础上，本着以人和思想的力量取胜的企业文化，为每位员工在进入公司之初设立晋升通道帮助员工厘清思路展其所长。并且制定了新员工跟踪制度，在其进入部门的 7 天、1 个月和转正期间由人力资源部评估培训效果。

## 2) 部门内部培训

为了不断提升员工的销售技术、及时分享最新市场动态，公司建立了多层次的培训体系：新人入职培训，即开展房地产营销知识的全面普及；同时会举办定期提升培训，组建总监级讲师团，对经典课件、销售技巧进行定期培训；此外，针对案场的培训，主要着手于销售执行动作的系统化、标准化、流程化；对于策划培训，公司邀请国内知名策划大师进行专题讲座和案例分享，持续对各层级员工进行培训提升。同时公司持续开展“销售之星”、“每月销冠”、“最佳创意”等员工评选活动，给与物质和精神双重奖励，最大化调动团队潜能和激发团队积极性。

## 3) 中层管理人员培训

通过企业教练技术培训使公司中层管理人员更好地理解和执行企业高层管理人员的决策方针，改善管理工作绩效、提高管理水平和管理质量，为企业决策层培养接班人。公司通过定期教练式面谈找出晋升痛点和解决方案，鼓励中层管理人员承担更大的责任，以增长才干，培养领导能力。通过“请进来、走出去”式培训，结合公司自身的业务发展，外请行业专家讲课或到先进企业参观学习、交流经验。

## 4) 教练技术培训

公司多年的经营力，形成独有的以人和思想的力量取胜的企业文化，更注重企业大家庭的观念，无时无刻地关注员工能力提升和创造发展空间。为了更好的提升员工成长性，公司引入教练技术式绩效面谈，通过每月的面谈，帮助员工找到发展制约点，并且整理改善方法，督促成长，以此来改善员工心智模式来发挥其潜能和提升效率。教练模式更追求其内心变化和成长，使每位员工拥有强大的正能量和自我提升能力，同时提升业绩、融洽人际关系、追逐职场梦想。

# 4、基于移动互联的信息分享平台

为了把过往案例服务成果、成功经验、项目动态进行有效的积累和传播，公司搭建了多重信息分享通道，成功连接起开发商、购房客户与公司全体员工。公司自媒体分享主要通过公司网站、公司微信公众号，将公司业务成果、专业经验、市场资讯、项目动态信息及时上传分享。同时公司建立全员微信群作为公司内部的沟通平台，通过员工的工作周报和专业问题探讨，工作经验得以交流分享和积累。此外公司建立了客户的大数据库，对过往客户数据信息进行管理分析，形成对公司客户资源的有效积累和再次开发。

## （二）主要无形资产情况

### 1、商标

截至本说明书出具之日，公司无商标权。

### 2、知识产权

截至本说明书出具之日，公司无知识产权。

### 3、专利技术

截至本说明书出具之日，公司无专利技术。

### 4、网络域名

截至本说明书出具之日，公司拥有的网络域名情况如下表所示：

序号	域名	所有者	有效日期
1	www.dissai.com.cn	迪赛基业	2015年11月12日至2018年11月12日
2	www.dissai.cn	迪赛基业	
3	www.dissai.net	迪赛基业	

## （三）业务许可资格（资质）情况

公司主要从事新房营销代理和顾问服务业务，属于房地产中介服务业范畴，需要取得相应的业务资质。截至本说明书出具之日，公司及各子公司取得的业务资质情况统计如下：

序号	资质名称	资质主体	颁发机构	证书编号	颁发日期	有效期限
1	宁波市房地产中介服务机构	迪赛基业	宁波市住房和城乡建设	东房中介备字（2014）	2014年5月21日	2年

序号	资质名称	资质主体	颁发机构	证书编号	颁发日期	有效期限
	备案证书		委员会	第 049 号		
2	宁波市房地产经纪机构备案证书	宁波迪尚	海曙区住房和城市建设局	甬房中介备字 2014 第 030 号	2014 年 11 月 12 日	2 年
3	苏州市房地产经纪机构备案证书	苏州迪赛	苏州市住房和城乡建设局	苏房市介第 1094 号	2014 年 3 月 13 日	2014 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
4	昆山市房地产经纪机构备案证书	麦田迪赛	昆山市住房和城乡建设局	昆房市介第 61 号	2014 年 11 月 3 日	每年年检

#### （四）特许经营权情况

截至本说明书出具之日，公司不存在特许经营权。

#### （五）主要固定资产情况

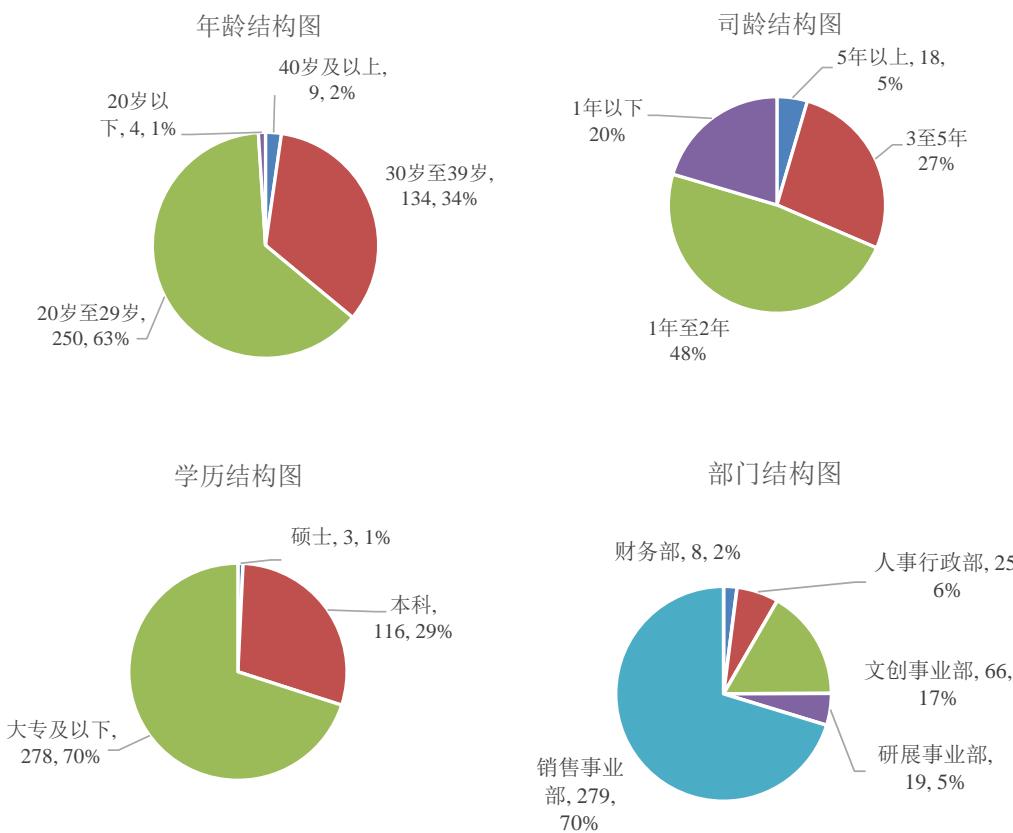
公司的固定资产包括运输工具、电子设备和办公设备三类。公司主要从事新房营销代理和顾问服务业务，不涉及生产制造环节，无相关生产设备。公司现有固定资产状况良好，能保证公司正常开展日常经营业务。

项目	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）
运输工具	1,046,804.38	748,127.20	298,677.18
电子设备	1,103,060.15	734,640.82	368,419.33
办公设备	391,750.00	165,801.71	225,948.29
合计	<b>2,541,614.53</b>	<b>1,648,569.73</b>	<b>893,044.80</b>

#### （六）员工情况

##### 1、员工基本情况

截至 2015 年 10 月 31 日，公司及下属子公司共有员工 397 名。员工的年龄结构、司龄结构、学历结构、部门结构如下图所示：



## 2、核心业务人员情况

截至 2015 年 10 月 31 日，公司核心业务人员 4 人，人员情况统计如下表所示：

序号	姓名	职务	合同期限	持股比例
1	刘玲	董事、总经理	2015-11-1 至 2018-10-31	8.72%
2	范亚红	董事、副总经理、董事会秘书	2015-7-1 至 2018-6-30	3.00%
3	戴光兆	董事、总经理助理	2015-7-1 至 2018-6-30	0.67%
4	陈逸	监事、销售事业部总经理	2015-4-1 至 2018-3-31	0.20%

各核心业务人员简历列示如下：

刘玲女士，董事、总经理、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

范亚红女士，董事、副总经理、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司

基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

戴光兆先生，董事、核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

陈逸先生，监事会主席，核心业务人员，详见本说明书“第一节 公司基本情况”之“七、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（二）公司监事”。

## （七）公司荣誉

颁发日期	荣誉名称	颁发机构
2015 年 3 月	2015 年度骨干企业	宁波市江东区人民政府
2014 年 9 月	2012-2013 年度宁波市房地产经纪企业综合信用等级一级企业	宁波市房地产业协会
2014 年 3 月	2014 年度骨干企业	宁波市江东区人民政府
2014 年 1 月	搜房第十届中国房地产网络人气榜-2013 年度宁波楼市金牌营销机构	搜房网
2013 年 12 月	宁波风云地产榜-风云品牌代理	东方热线
2013 年	2013 年度骨干企业	宁波市江东区人民政府
2012 年	2012 年度骨干企业	宁波市江东区人民政府
2012 年 9 月	宁波市房地产经纪企业综合信用等级一级企业	宁波市房地产业协会
2011 年	2011 年度骨干企业	宁波市江东区人民政府
2011 年 12 月	2011 年度中国房地产网络人气排行榜宁波房地产品牌营销机构	搜狐焦点宁波站《爱家》杂志

## （八）其他体现所属行业或业态特征的资源要素

无。

## 四、业务经营情况

### （一）业务收入构成

#### 1、业务收入构成

2013 年、2014 年、2015 年 1-8 月公司主营业务收入占比分别为 94.65%、94.87%、97.29%。公司主营业务收入系新房营销代理收入与顾问服务收入，公司不存在以自有资产进行房地产买卖业务。

### 营业收入统计表

单位：元

项目	2015年1月-8月		2014年度		2013年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	55,406,880.33	97.29%	84,738,503.93	94.87%	68,330,661.88	94.65%
其他业务	1,541,511.11	2.71%	4,583,031.11	5.13%	3,860,077.22	5.35%
合计	<b>56,948,391.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>89,321,535.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,190,739.10</b>	<b>100.00%</b>

报告期的其他业务收入均为公司向关联方收取的资金占用费，截至本说明书出具之日，公司已清理了与关联方的全部资金拆借。

### 2、主营业务收入构成

#### 主营业务收入构成表

单位：元

项目	2015年1月-8月		2014年度		2013年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代理销售业务	48,262,151.00	87.10%	75,494,105.00	89.09%	60,540,291.08	88.60%
顾问服务业务	7,144,729.33	12.90%	9,244,398.93	10.91%	7,790,370.80	11.40%
合计	<b>55,406,880.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,738,503.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,330,661.88</b>	<b>100.00%</b>

### （二）报告期内主要客户情况

#### 1、客户群体

公司主营业务为新房营销代理及顾问服务业务，主要客户为房地产公司。

#### 2、前五大客户情况

公司2013年、2014年、2015年1-8月前五大客户销售额占公司销售总额比例分别为49.56%、48.51%、49.19%。具体情况如下表所示：

#### 2013年公司前五大客户情况

序号	客户名称	与公司关系	金额(元)	占营业收入比例
1	苏州雅戈尔置业有限公司	非关联方	19,534,710.00	27.06%
2	江苏恒大置业投资发展有限公司	非关联方	4,509,447.00	6.25%
3	昆山交能房地产有限公司	非关联方	4,963,906.00	6.88%
4	宁波江东百隆房地产有限公司	关联方	3,480,000.00	4.82%
5	宁波南南置业有限公司	非关联方	3,290,561.00	4.56%
<b>合计</b>			<b>35,778,624.00</b>	<b>49.56%</b>

#### 2014 年公司前五大客户情况

序号	客户名称	与公司关系	金额(元)	占营业收入比例
1	苏州雅戈尔置业有限公司	非关联方	18,448,189.64	20.65%
2	宁波房地产股份有限公司	非关联方	10,107,303.00	11.32%
3	江苏恒大置业投资发展有限公司	非关联方	5,310,265.00	5.95%
4	宁波东海置业股份有限公司	非关联方	5,019,472.00	5.62%
5	宁波奥克斯置业有限公司	非关联方	4,448,013.00	4.98%
<b>合计</b>			<b>43,333,242.64</b>	<b>48.51%</b>

#### 2015 年 1-8 月公司前五大客户情况

序号	客户名称	与公司关系	金额(元)	占营业收入比例
1	苏州雅戈尔置业有限公司	非关联方	11,897,306.00	20.89%
2	宁波奥克斯置业有限公司	非关联方	4,445,156.00	7.81%
3	宁波爱伊美投资有限公司	非关联方	4,210,741.00	7.39%
4	宁波雅戈尔新城置业有限公司	非关联方	4,138,657.00	7.27%
5	昆山交能房地产有限公司	非关联方	3,323,881.00	5.84%
<b>合计</b>			<b>28,015,741.00</b>	<b>49.19%</b>

报告期内，公司五大客户存在一定的重合，主要因房地产项目新房销售周期通常在 3 年左右，符合行业内的业务特点。报告期内公司存在向同一房地产开发商旗下的数个房地产开发项目公司提供服务的情况，但公司并不局限于为特定房地产开发商开展业务。公司对前五大客户销售收入占比均未超过 50%，不存在对单一客户重大依赖的情形。

### (三) 报告期内主要供应商情况

#### 1、公司成本构成情况

报告期内公司主要从事新房代理销售业务、顾问服务业务，主要成本为人工成本，以及与开展案场项目所需的其他相关费用（代理服务费、广告宣传费、制作费、印刷费等）构成。报告期内主营业务成本构成如下：

成本构成	2015年1-8月		2014年度		2013年度	
	金额(元)	比例	金额(元)	比例	金额(元)	比例
职工薪酬	28,681,685.93	95.94%	43,630,230.33	92.29%	34,486,537.16	87.53%
与项目相关的其他费用	1,213,013.05	4.06%	3,644,691.88	7.71%	4,913,445.01	12.47%
主营业务成本合计	<b>29,894,698.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>47,274,922.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,399,982.17</b>	<b>100.00%</b>

#### 3、前五大供应商情况

公司所提供的新房营销代理和顾问服务业务的主要成本为人工成本，且占比逐步提高，开展业务的核心资源也多来自于员工的智力创作。在公司开展服务业过程中，除人工成本外，其他成本主要为开展业务所需的广告宣传费、制作费以及代理服务费。

公司2013年、2014年、2015年1-8月前五大供应商采购额占公司总成本的比例分别为5.98%、3.58%、0.62%。具体情况如下表所示：

2013年公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购金额(元)	占营业成本比重
1	苏州鑫亿达投资咨询有限公司	858,937.00	2.00%
2	苏州市嘉盟地产营销策划有限公司	600,251.00	1.40%
3	苏州华庭营销策划有限公司	545,205.00	1.27%
4	杭州百杰威房地产营销策划有限公司	297,318.00	0.69%
5	苏州天亿宇房地产营销策划有限公司	260,696.00	0.61%
合计		<b>2,562,407.00</b>	<b>5.98%</b>

2014年公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购金额(元)	占营业成本比重
1	苏州华庭营销策划有限公司	525,875.00	1.02%
2	苏州鑫亿达投资咨询有限公司	491,035.00	0.96%
3	苏州天亿宇房地产营销策划有限公司	317,911.00	0.62%
4	苏州鑫豪房地产营销策划有限公司	268,431.00	0.52%
5	苏州市嘉盟地产营销策划有限公司	235,241.00	0.46%
合计		1,838,493.00	3.58%

### 2015年1-8月公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购金额(元)	占营业成本比重
1	苏州浩顺房地产营销策划有限公司	56,579.00	0.18%
2	宁波高新区大匠图文工作室	48,000.00	0.15%
3	余姚市绿城建筑设计有限公司	34,905.66	0.11%
4	宁波市海曙新锐建筑图像设计有限公司	33,980.58	0.11%
5	宁波千玉琉璃制品有限公司	20,888.89	0.07%
合计		194,354.13	0.62%

### (四) 重大待履行业务合同情况

报告期内对公司持续经营有重大影响的业务合同主要为新房营销代理合同。公司与客户在合同中约定代理销售佣金比率，并根据实际代理销售完成的售房金额确定支付给公司的佣金金额。

报告期内公司重大待履行业务合同统计如下：

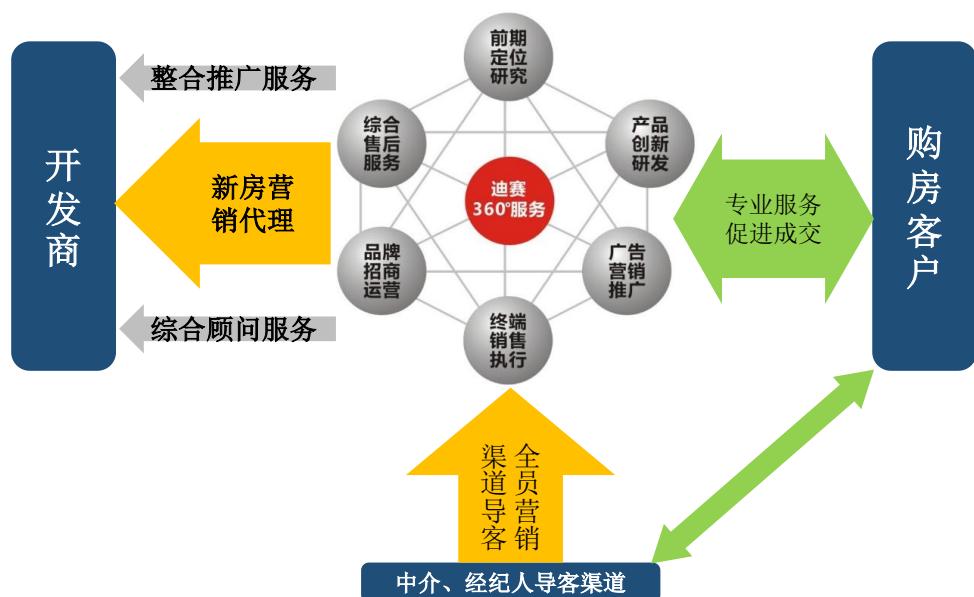
序号	客户名称	合同名称	签订日期	业务开展情况
1	百色鼎盛房地产开发有限公司	百色鼎盛中央城(筹)项目广告策划及营销顾问合同	2014年4月2日	履行中
2	宁波爱伊美投资有限公司	“爱伊美集仕港祝家桥2号居住B、C地块”项目全程策划及营销代理合同	2012年10月28日	履行中
3	宁波奥克斯置业有限公司	宁波奥克斯置业潘火项目中地块营销代理合同	2013年5月31日	履行中
		宁波奥克斯置业龙溪谷营销代理合同	2014年5月12日	履行中
4	宁波东海置业股份有限公司	“鄞州新城区原东冠科技公司”地块全程策划及营销代理合同	2012年9月27日	履行中

序号	客户名称	合同名称	签订日期	业务开展情况
5	宁波房地产股份有限公司	青林湾 6 期 7 期策划及销售服务合同	2011 年 6 月 3 日	履行中
6	宁波海派置业有限公司	江山九九项目独家策划销售代理合同	2014 年 9 月 15 日	履行中
7	宁波隆越房地产开发有限公司	宁波城市摩尔项目独家销售代理合同	2015 年 4 月 13 日	履行中
8	宁波江东百隆房地产有限公司	“宁波财富中心”地块全程策划及销售代理服务合同	2012 年 11 月 27 日	履行中
9	宁波雅戈尔新城置业有限公司	雅戈尔水乡邻里地块项目策划、销售代理合同	2013 年 12 月 30 日	履行中
10	宁波银鑫房地产开发有限公司	格兰郡庭项目销售代理合同	2014 年 10 月 9 日	履行中
11	宁波中悦置业有限公司	镇海蛟川大运路西侧地块项目全程策划及销售代理合同	2011 年 8 月 19 日	履行中
12	余姚市赛格特经济技术开发有限公司	余姚“东城名苑”策划及销售服务合同	2015 年 2 月 27 日	履行中
13	苏州雅戈尔北城置业有限公司	雅戈尔相城紫玉花园项目独家策划及销售代理合同	2014 年 12 月	履行中
14	苏州雅戈尔置业有限公司	雅戈尔天宸项目独家策划及销售代理合同	2011 年 7 月 16 日	履行中
		雅戈尔太阳城二期高层项目独家策划及销售代理合同	2015 年 9 月 14 日	履行中
		雅戈尔太阳城二期别墅项目独家策划及销售代理合同	2011 年 7 月 16 日	履行中
		雅戈尔太阳城三期别墅项目独家策划及销售代理合同	2013 年 12 月 16 日	履行中
15	昆山交能地产开发有限公司	昆山交能印象欧洲营销代理合同	2012 年 11 月 29 日	履行中
		昆山交能印象欧洲二期营销代理合同	2013 年 5 月 19 日	履行中
		昆山交能印象欧洲三期营销代理合同	2013 年 10 月 11 日	履行中
		昆山交能印象欧洲四期营销代理合同	2015 年 5 月 15 日	履行中
16	无锡海天新隆置业有限公司	无锡海天新隆梅村项目营销代理合同	2011 年 4 月 6 日	履行中
17	方兴地产(宁波)有限公司	方兴宁波鄞奉片启动区西侧地块项目营销代理委托合同	2014 年 5 月 12 日	履行中

序号	客户名称	合同名称	签订日期	业务开展情况
18	浙江华茂置业发展有限公司	华茂悦峰联合营销代理合同	2015年3月12日	履行中
19	宁波华侨城投资发展有限公司	纯水岸一期(B-4、B-5)地块全程策划及销售代理服务合同	2014年8月6日	履行中

## 五、公司商业模式

公司已形成自身独特的商业模式和盈利模式。公司以客户需求为中心，以360°综合服务体系为重要支撑，为房地产交易两端客户，即房地产开发商和购房客户提供定制化、专业化、高品质的服务体验，促使双方的购房交易达成。同时公司也与中介经纪人及其他导客渠道合作，形成公司一体三面的商业模式。



针对客户的需求，公司可提供定制化服务。对新房营销代理、顾问服务业务两大板块及八项服务产品，可按照客户需求进行菜单式组合服务；针对购房者需求，公司可提供及时、真实、全面的楼盘信息和专业贴心的交易服务体验；针对中介经纪人及其他导客渠道则采购渠道服务。公司通过上述一体三面运作，提升楼盘成交率，提升客户满意度，从而获取更高佣金收入。

### 1、新房营销代理业务

在开展该业务时，公司负责组建代理楼盘的销售服务团队，为楼盘搭建销售服务体系，提供营销服务及客户体验交易等综合服务。良好的线下营销服务能够

增加案场项目的成交率，加快开发商楼盘的销售速度、提升销售率。

公司通常与开发商协议约定代理服务费率，根据公司代理成功销售房屋的成交金额计算向开发商收取代理服务费，结算方式一般为以月为基数，分批、分次结算。

## 2、顾问服务业务

### （1）综合顾问业务

公司利用数据分析系统，通过研究团队对大量历史成交数据及市场资讯进行分析，为开发商提供从土地获取、产品研发定位、营销策略顾问等一系列的咨询服务，从而在房地产开发前端为开发商提升项目附加值和期望收益率。公司通过为开发商提供顾问策划咨询报告，从开发商处获取顾问服务收入。

公司与开发商签订顾问服务合同，约定固定金额的咨询服务费用。公司撰写顾问咨询报告，提交开发商并经认可后，由开发商一次性支付全部费用或分批次结算。

### （2）整合推广业务

公司拥有专业服务团队，为开发商委托的项目提供包括楼盘包装体系构建、楼盘 VI 视觉设计、媒体策略制定、广告宣传物料设计、广告主题文案撰写、公关活动策划、微营销运营等内容的纯广告推广服务，吸引购房者关注，为项目销售吸引大量客源，促进楼盘成交。

公司与开发商签订整合推广服务合同，约定固定的月度服务费，一般以一个完整年度为服务周期。

## 六、公司所处行业概况、市场规模及行业基本风险特征

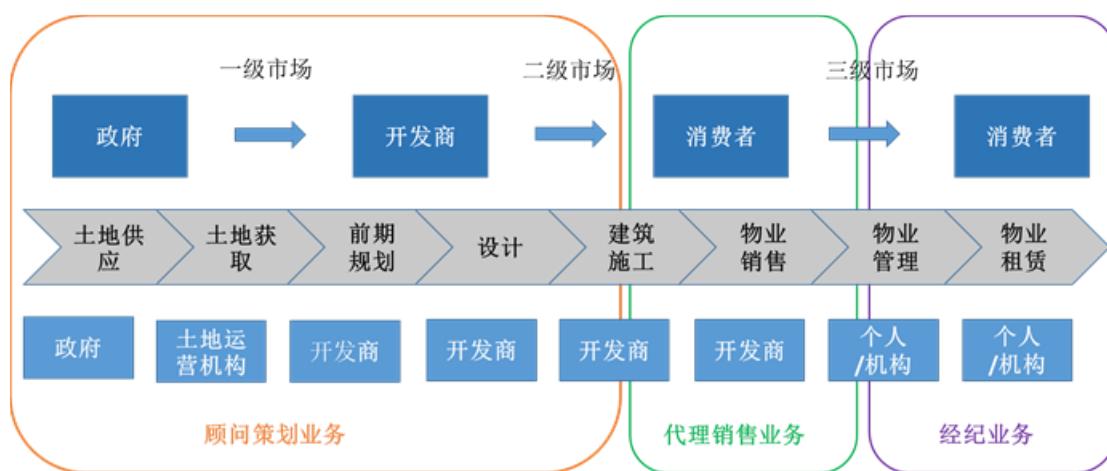
### （一）行业分类及概况

根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》的规定，公司所属行业为房地产业 K70。根据《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）引》的规定，公司所属行业为房地产中介服务 K7030。根据《挂牌公司管理型行业分类指引》的规定，公司所属行业为房地产中介服务 K7030；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为 20101013 房地产服务类。

公司主营业务为新房营销代理和顾问服务业务，此类业务属于房地产中介服务业的范畴。公司不涉及房地产开发业务，不属于《产业结构调整指导目录（2013年修订）》中规定的“限制类一、农林业”之“16、在林地上从事工业和房地产开发的项目”及“限制类十七、其他”之“3、别墅类房地产开发项目”。根据 2007 年颁布的《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发〔2007〕7 号），公司从事的业务属于现代服务业范畴，符合国家产业政策要求，不属于国家产业政策限制发展的行业。

## （二）行业产业链上下游情况

房地产中介服务是房地产产业链中必备的环节：在房地产一级市场、二级市场和三级市场均有房地产中介开展服务业务，各环节的中介在房地产开发、交易过程中为市场参与者提供专业化服务，内容涵盖了咨询顾问、新房代理、经纪业务、评估作价以及物业管理等服务内容。各环节的服务内容如下：



在一级市场，房地产中介为地方政府提供政策建议、土地规划建议、经济评价、土地出让策略等顾问服务，帮助地方政府科学规划土地用途，有序实施土地出让，实现资源有效配置；在一、二级市场间，房地产中介为房地产商提供市场进入战略、土地竞投策略、物业项目开发策略等顾问服务。

在二级市场，房地产中介为开发商提供新房营销策划、代理销售等专业服务，此环节亦为公司目前所处的产业链环节。

在三级市场，房地产中介为机构或个人提供房屋租赁服务、二手房买卖经纪服务。

### （三）行业监管体系及相关政策法规

#### 1、行业主管部门及监管体制

我国房地产中介服务行业的主要监管部门为各级住房和城乡建设委员会、国土资源管理部门以及房屋交易管理部门。主管部门在机构设置及具体管理职能上会因为地区差异而稍有不同。

行业的自律组织为中国房地产业协会，旨在研究探讨房地产业改革和发展的理论、方针、政策，向政府提出行业发展的经济、技术政策和法规等建议，协助政府主管部门制定和实施行业发展规划，推进行业管理，加强与房地产产业链有关的组织及单位的合作，提高全行业的整体素质和经济效益、社会效益等。

#### 2、行业相关政策法规

序号	文件	颁布机关	文件内容	颁布日期
1	国务院关于加快发展服务业的若干意见	国务院	依托比较优势和区域经济发展的实际，特别是在环渤海地区大力发展现代服务业，促进服务业升级换代，提高服务业质量，加大政策扶持力度，推动服务业加快发展以及优化服务业的发展环境。	2007年3月19日
2	建设部关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知	中华人民共和国住房和城乡建设部	通知要求健全房地产经纪市场监管体系，开展对房地产经纪市场的专项检查	2007年11月30日
3	国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见	国务院	进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展	2008年12月20日
4	中华人民共和国房地产管理法	全国人大常委会	明确要加强对城市房地产的管理，维护房地产市场秩序，保障房地产权利人的合法权益，促进房地产业的健康发展。	2009年8月7日修订
5	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	国务院	坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题	2010年4月17日

序号	文件	颁布机关	文件内容	颁布日期
6	房地产经纪管理办法	中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会,中华人民共和国人力资源和社会保障部	本办法对房地产经纪机构和人员做了资格和责任规定,对房地产经纪活动做了管理规定。办法明确表示要加强房地产经纪机构管理、加强房地产经纪人员管理、加强商品房预(销)售行为、加强住房租赁市场监管、对于整顿房地产市场秩序,规范房地产经纪行为,保护房地产经纪活动当事人合法权益,促进房地产经纪行业健康发展,将起到积极作用。	2011年4月1日起实施
7	住房城乡建设部关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知	中华人民共和国国家发展和改革委员会,中华人民共和国住房和城乡建设部	为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,完善房地产中介服务价格形成机制,促进行业健康发展,决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准,下放房地产经纪服务收费管理权限。	2014年6月13日
8	节约集约利用土地规定	中华人民共和国国土资源部	国土部控制特大城市新增建设用地规模。	2014年3月27日
9	苏州公积金新政出台	苏州市住房公积金管理中心	恢复执行购买中小型住房的公积金贷款政策。苏州职工家庭首次使用公积金贷款,购买套型建筑面积90平方米(含)以内的普通住房,且住房总价不超过110万的,新建住房的贷款最高可以贷到住房总价的80%;存量成套住房(二手房)的贷款最高可以贷到住房总价的70%。	2014年12月12日
10	宁波公积金新政细则	宁波市住房公积金管理委员	新政指出,缴存职工家庭无房,购买首套自住住房,或名下有一套住房,且已结清相应贷款(含公积金贷款和商业银行贷款)的,购买第二套改善型普通住房,申请公积金时按首套房贷政策执行。职工只需要连续足额缴存住房公积金满6个月,就能申请住房公积金个人贷款。如连续缴存住房公积金已经满2年,购买家庭首套房其贷款的最高额度	2014年11月20日

序号	文件	颁布机关	文件内容	颁布日期
			由每户 80 万元提至 90 万元。	
11	关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见	住建部	明确提出政府建设好住房租赁的信息服务平台、提供租赁合同文本、培育住房租赁经营机构。信息服务平台可以为租赁双方提供高效、准确、便捷的信息服务，租赁双方可在信息平台上进行对接并实现租赁合同网上备案，非常方便租赁双方快速、便捷、高效完成租赁交易。	2015 年 1 月 14 日
12	关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知	国土资源部、住建部	要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。	2015 年 3 月 25 日
13	中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知	中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会	通知对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例 30%。	2015 年 3 月 30 日

#### （四）行业规模

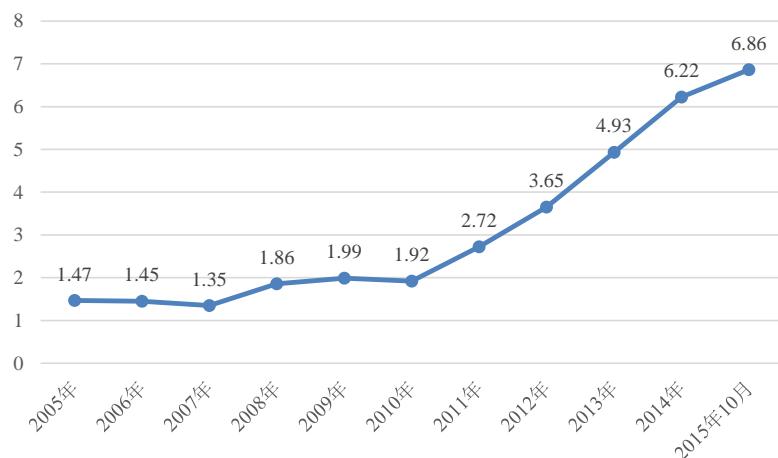
房地产中介服务贯穿于房地产行业的一、二、三级市场，涵盖了顾问策划、代理销售、二手房经纪、房屋估价以及物业管理等服务内容，从各个细分行业规模来看，代理销售市场规模最大，占房地产中介服务行业总体规模的比例近 80%。2014 年全国商品房销售 120648.54 万平方米，根据中国房地产 TOP10 研究组《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》研究结果，2014 年全国房地产策划代理百强企业代理销售面积为 228.16 万平方米，百强占比仅为 18.91，房地产中介服务行业集中度有待提升。

近几年，我国的房地产中介企业发展非常迅猛，但大多为本土的中小型企业，与我国排名前列的房地产中介企业相比，一些本土企业，尤其是二三线城市的房地产中介企业规模普遍较小，且缺乏一定的知名度，在执业标准、执业规则、专

业人员素质、执业运作经验和管理经验等方面都有待提高。

自 1998 年住房信贷化开始，经过 17 年的高速增长，我国房地产市场的存量时代已提前到来。国家统计局数据显示，截至 10 月末，我国商品房待售面积 6.86 亿平方米，除此还有超过 70 亿平方米的在建面积；

全国商品房待售面积（亿平方米）



数据来源：国家统计局

虽然房地产市场库存整体上持续走高，但一、二线城市和三、四线城市有明显的分化：一二线城市的库存压力明显小于三四线城市。一线城市 2015 年以来已经连续 10 个月存销比低于 12 个月，即城市房地产库存一年以内消化完毕。在此背景下，房地产行业去库存已成为各地产开发商迫切需要解决的问题之一，为房地产中介行业，特别是专业销售代理、策划企业的蓬勃发展创造了良好的空间。

## 1、全国市场规模及发展情况

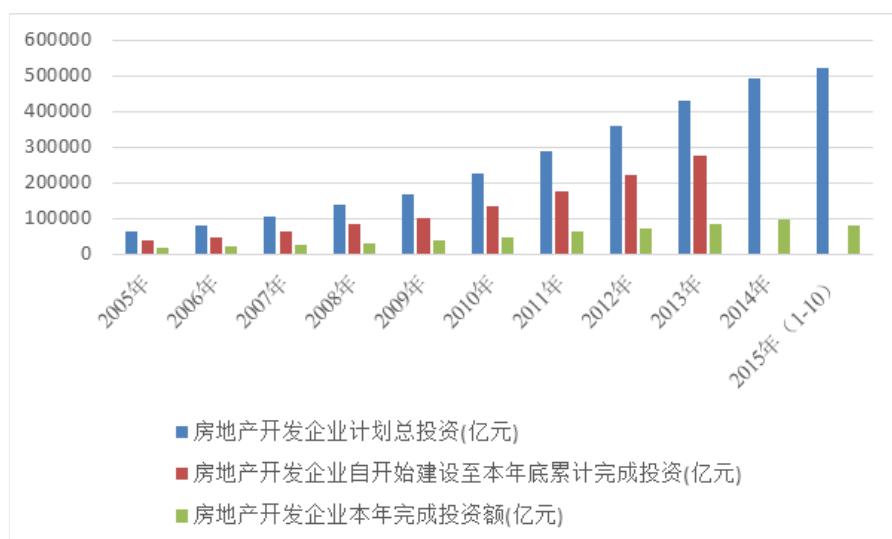
房地产中介服务业市场规模的持续增长与房地产行业的发展密切相关。2013 年之前，房地产投资与销售额均处于快速增长态势，其中房地产开发投资额由 2000 年的 4,984 亿元增至 2013 年的 86,013 亿元，复合增长率 24.50%；商品房销售面积由 2000 年的 18,637 万平方米增至 2013 年的 130,551 万平方米，复合增长率 16.15%；商品房销售金额由 2000 年的 3,935 亿元增至 2013 年的 81,428 亿元，复合增长率 26.25%。

受经济增速下滑与房地产调控政策等因素影响，2014 年中国房地产投资额与销售额出现高位调整。其中房地产开发投资额为 95,036 亿元，同比增速下滑

至 10.49%；商品房销售面积与销售额分别为 120,649 万平方米与 76,292 亿元，同比分别下降 7.58%与 6.31%。

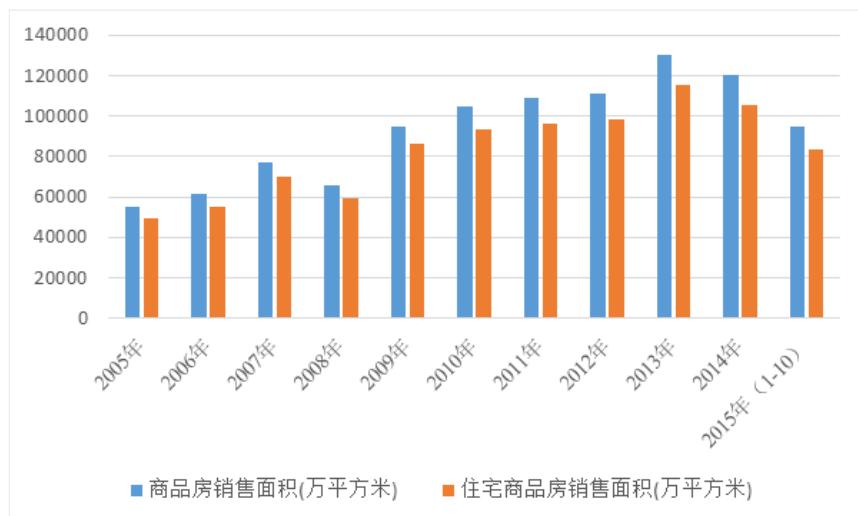
房地产行业的阶段性调整对房地产中介服务业造成了一定影响。经过中央和地方长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年上半年我国房地产市场呈逐步回暖态势。

**2005-2015 年 10 月我国房地产开发企业投资统计图**



数据来源：国家统计局

**2005-2015 年 10 月我国房地产销售情况**



数据来源：国家统计局

## 2、宁波地区市场规模及发展情况

2014 年宁波全市房地产开发投资完成 1328.1 亿元，比上年增长 18.3%。住宅施工面积 3950.8 万平方米，增长 8.9%；房屋竣工面积 1271.1 万平方米，增长 46.5%，其中住宅 712.2 万平方米，增长 54.0%。2014 年宁波市商品住宅供应面积为 513 万方，同比去年增加三成；成交面积为 364 万方，同比增长 27%。商品住宅供应量持续放大，开发商“以价换量”以及政策利好是助推住宅市场升温的关键因素，在政策利好的背景下，部分市场需要被激活，市场去化量因此不断攀升。

2015 年下半年宏观政策开始实质性落地，一系列的政策刺激下宁波有多个单月成交量成交突破至 50 万方，市场表现较好，需求远大于供应。截至 10 月份宁波六区住宅成交已达 405 万方，预计全年成交将超过 450 万方。目前宁波六区成交均价稳定，2015 年 1-10 月成交均价 13216 元/m<sup>2</sup>，价格得到市场有力支撑，高端市场尤其呈现较好的溢价水平，普遍涨幅 2000-4000 元/m<sup>2</sup>，价格上涨后依然保持良好的去化速度。住宅存量截至 2015 年 10 月底处于 557 万方，高位趋势较之前有所回落，库存结构出现区域分化，核心区市场表现健康，去库存化速度加快，非城市核心板块存在一定量的积压。

### 3、苏州地区市场规模及发展情况

根据苏州住建局统计数据，2013 和 2014 年苏州新建商品房销售面积均超过 870 万平方米，销售面积在全国城市中位居前列，其中 2014 年商品房成交金额约 1150 亿元。在全国房地产市场销售增速放缓的同时，苏州房地产中介服务行业的集中度逐渐提升，2013 及 2014 年，苏州市场房地产中介服务行业 TOP5 的苏州博思堂、新源整合、同策咨询、苏州新明阳和苏州迪赛，合计销售楼盘成交额超过 350 亿元。

虽然从全国整体来看目前正处于房地产行业的去库存期，但作为二线城市的苏州其房地产业发展一直平稳上升。随着 2015 年苏州特大城市的确定，叠加 6 月后苏州土地市场拍卖的效应，全市库存量一路下滑，成交迅速上涨，房价持续攀升。根据苏州住建局数据显示，截至 2015 年 10 月 31 日，苏州商品房的库存面积为 1297 万平方米，按照连续 12 个月月均成交面积计算，10 月底苏州商品住宅去库存周期仅 7.5 个月，其存量去化周期在全国 30 个库存最低的样本城市中仅高于深圳的 4.5 个月，位列全国去库存周期最低排名榜单第二位。尽管库存压力较小，但在高房价压力下，苏州市场无论是本土还是外来的开发商对具有前期策划能力、渠道能力、成交转化能力等综合能力强的专业机构的需求也更加迫切，市场集中度有望进一步提升。

## （五）行业壁垒

房地产中介服务行业因监管环境宽松，行业进入门槛低；但正因如此，行业内市场竞争十分激烈，无形中对行业内企业提高了门槛。

### 1、人才壁垒

房地产中介服务行业属于服务业，其最核心的生产资源要素为从业人员。因其属于高附加值的服务业，对于从业人员的专业性和综合能力要求很高。通常从业人员除了要具备规划、城建、建筑、设计、管理、销售等多个学科中一个以上的专业技能，还需要丰富的项目经验。行业内企业的核心竞争力主要在于核心员工的经验、创造力和执行力，其服务水平及质量取决于从业人员的项目策划能力和代理销售经验等综合素质。具备上述能力的人员需要多年行业沉淀，同时所在公司也需建立系统的培训体系。行业的新进入者很难在短期内实现上述资源的积累。

### 2、品牌壁垒

对于房地产中介服务企业而言，知名品牌往往意味着企业具有较好的经营业绩和良好的市场口碑。品牌优势一方面为企业在未来市场的拓展及订单的获取上提供了无形的竞争优势；另一方面，品牌形象往往是企业建立在对开发商的项目、市场环境以及客户的需求深入了解的基础之上，通过长期的合作和服务逐渐建立起良好的品牌效应，新进入者很难在短期内树立品牌形象。

### 3、客户数据资源壁垒

房地产中介服务除了围绕开发商开展外，更多的是直接面对并服务于一线购房客户。只有通过大量案例及数据的积累并加以分析，方可不断提升、强化公司及员工在前期策划、案场执行等关键业务环节的策划水平及服务质量，提高销售成功率。

## （六）影响行业发展的有利因素及不利因素

### 1、有利因素

#### （1）宏观经济长期向好

据国家统计局统计数据，自 2000-2014 年，我国 GDP 增速平均保持在 9.7%

以上。2010 年以来，中国经济增长虽有放缓，但仍保持在 7% 以上，其中 2014 年我国 GDP 增长率为 7.4%。伴随着国企改革步入实质性阶段，自贸区扩容，土地流转、户籍改革、棚户区改造等一系列政策将能使我国经济在未来十年继续保持中高速平稳健康增长。

从宏观经济与房地产行业及房地产中介服务行业关系看，宏观经济中高速平稳健康增长将进一步催生新的购房需求，房地产行业的发展以及购房者购买能力的提升，必然会带动相关房地产中介服务行业的持续发展。

#### （2）城镇化的提升空间

按照发达国家城镇化数据显示，当城镇化率达到 70% 以上，该国的城镇化进程才会进入缓慢发展阶段。据国家统计局数据，我国 2014 年底城镇化率为 54.77%，按每年增加 1% 的速度，初步判断未来十年仍处于城镇化高速发展阶段，提升空间巨大。2014 年底我国总人口为 13.67 亿，如果我国以每年 1% 的速度推进城镇化，即每年约 1300 万人进入城市，预测未来十年将年均贡献 4.1 亿  $m^2$  真实购房需求，这意味着房地产中介服务行业仍有较大的发展空间。

#### （3）全面二孩政策带动行业长期企稳

2015 年 10 月 29 日宣布全面实施一对夫妇可生育两个孩子的政策对我国未来数十年的房地产市场起到明显提振作用，将延缓增量房增速下滑并积极促进楼市去库存。但与此同时，购房者对于房屋的产品功能也逐步提高，对于具备全程房地产策划服务的企业而言是新的市场机遇，同时也是新的挑战。

#### （4）去库存化的提出将扩大行业市场份额

2015 年 11 月 10 日，习近平主持的中央财经领导小组第十一次会议召开，旨在研究经济结构性改革和城市工作。强调要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。截至 2015 年 10 月末，我国商品房待售面积已达 6.86 亿平方米，创下房地产待售历史新高。在此背景下，房地产行业去库存已成为各地产开发商迫切需要解决的问题之一，为房地产中介行业，特别是专业销售代理、策划企业的蓬勃发展创造了良好的空间。

## 2、不利因素

#### （1）政策宏观调控影响

房地产行业属于周期性行业，近年来国内房地产市场呈现投资增长和房价上

涨过快等状况，引起了政府部门的关注，行业发展受国家宏观政策调控影响明显。房地产中介服务行业作为房地产业的细分行业，对房地产行业的波动极为敏感。特定宏观调控政策的出台会通过影响房地产行业进而间接影响房地产中介服务行业。但从另一方面而言，每当房地产行业处于下行周期时，受市场销售压力的影响，开发商往往会寻求与专业房地产中介服务机构合作，缓解其销售压力。这在客观上有利于推动房地产中介服务行业的专业化程度，扩大行业整体规模。

### （2）房地产行业利润下降

随着土地出让价格不断上涨，特别是二线城市房价逐步回归理性，房地产行业利润水平呈下降趋势。在房地产销售代理过程中，开发商作为甲方拥有更多谈判话语权，加上房地产中介服务行业内竞争激烈，佣金率存在下行风险；同时人工成本正逐年上升，若不能及时调整业务模式，提升服务专业程度，则房地产中介服务内企业将面临毛利率下滑的风险。

### （3）行业竞争加剧

由于我国房地产中介服务行业监管宽松，准入门槛较低，房地产中介机构数量较多，行业集中度不高。与此同时，位于第一梯队的上市企业，正在借助资本市场谋求快速扩张，进一步加剧了行业竞争。如果行业内企业不能持续提高核心竞争力，将面临被市场淘汰的风险。

## （七）行业竞争格局

### 1、市场竞争格局

房地产中介服务行业在中国房地产市场近十几年快速发展的背景下迅速成长。现已出现了一批全国性和区域性的房地产策划代理企业。目前如深圳世联地产顾问股份有限公司、易居（中国）控股有限公司、合富辉煌集团控股有限公司、北京思源兴业房地产经纪有限公司、同策房产咨询股份有限公司等企业已经完成了全国性布局，并在重点地区的房地产策划代理销售市场上形成了领先的优势。

目前行业内企业可以划分为三个梯队：第一梯队是由开展综合型业务包括房地产策划、房地产销售代理乃至房地产经纪等业务的策划代理企业组成，该梯队的客户主要为大中型地产开发商、物业类型可实现全覆盖、可以提供全程服务，并且已经实现跨区域的运营。第二梯队与第三梯队则在客户、物业类型以及提供的业务范围及市场区域范围依次有所变小。

所处梯队	代表企业	服务客户	服务物业类型	服务业务内容	服务市场区域
第一梯队	世联地产、易居中国、合富辉煌、同策咨询、策源置业等	主要为大型开发商	商办、住宅、工业等	全程服务	跨区域
第二梯队	同舟济置业、深圳世方、迪赛基业、同致行物业等	主要为大中型开发商	单独类型或多 类型覆盖	专业化服务或全程服务	跨区域或地方性区域
第三梯队	广州联众、崇峻股份、杭州浙东房地产代理有限公司、广西桂人等	主要为中小型开发商		代理销售或顾问策划	地方性区域

## 2、公司所处的竞争地位

### (1) 迪赛基业

公司深耕宁波本土，历经多年发展，操盘项目累计超 150 个，年均销售代理成交金额近 100 亿，为宁波地区排名居首位的销售代理企业。

公司从前期拿地方案策划、产品研发到中期的营销策划、销售执行，以及到后期开发商的工程施工、竣工交付环节，都能为开发商提供高附加值的专业服务和建议，是宁波唯一具备全程综合服务体系，涵盖房地产开发运作全流程的服务型企业。2015 年公司与万科、华侨城、雅戈尔、城投等众多大牌开发商合作，操盘宁波主城区十余个大盘项目，从规模档次以及总成交金额都位列宁波前列。

### (2) 苏州迪赛

苏州迪赛业务聚焦苏州、无锡、昆山、太仓、张家港等地市场，是苏州代理项目较多，规模较大的公司之一，连续三年位列苏州金牌代理行 TOP5 榜单。苏州迪赛主要服务对象包括雅戈尔置业、朗诗地产、南光集团、海天集团等国内一线品牌开发商，也与苏州本地诸如苏州高新、昆山城投、昆山交能等多家开发商等合作多个楼盘，积累了良好的口碑。

根据苏州住建局统计数据，2014 年苏州市商品房成交金额约 1150 亿元，按开发商委托代理公司的销售比例为 70% 测算，苏州迪赛 2014 年实现代理销售额约 60 亿元，占代理销售市场份额的比例约为 7%；截至 2015 年 10 月底，苏州市五证齐全的在售项目 600 多个，其中苏州迪赛代理在售的项目 12 个，代理项目遍布苏州主城区的几大板块，在园区、相城区、高新区占据品牌开发商重点项目，苏州迪赛在苏州区域市场处于领先地位。

### 3、公司竞争优劣势

#### （1）竞争优势

##### ①客户资源优势

公司及子公司深耕宁波、苏州地区市场多年，已经积累了广泛的客户资源并获得了业界良好的口碑。如迪赛基业与万科、华侨城、雅戈尔、城投等众多大牌开发商合作，苏州迪赛与与苏州本地诸如苏州高新、昆山城投、昆山交能等多家开发商合作。

##### ②丰厚的业务理论及技巧

公司自成立以来积累了大量的销售经验和技术。公司基于过往案例沉淀并研发了系列销售专业理论和销售技术工具，如《实战销售手册》、《迪赛房世界》等，形成了公司特有的实战经验与技巧的分享和传承体系。

##### ③团队培养能力

公司建立了多层次的培训体系：新人入职培训，房地产营销知识的全面普及；定期提升培训，组建总监级讲师团，对经典课件、销售技巧进行定期培训；案场培训，销售执行动作的系统化、标准化、流程化；策划培训，邀请知名策划大师进行专题讲座和案例分享，持续对各层级员工进行培训提升。同时公司持续开展“销售之星”、“每月销冠”、“最佳创意”等员工评选活动，给予物质和精神双重奖励，最大化调动团队潜能和激发团队积极性。

#### （2）公司竞争劣势

##### ①资金及规模优势

公司自成立以来，基本依靠股东投入及公司自有资金滚动发展，目前虽已形成一定规模，但是相比上市公司和国内大型房地产销售代理连锁企业，若继续开拓新业务，则公司的资金规模依然处于劣势。

##### ②品牌劣势

相比较行业内全国性的大型房地产销售策划机构，公司的品牌知名度目前仅限于宁波、苏州及周边地区，拓展其他区域市场相比行业内的大型企业，在品牌知名度上仍有一定差距。目前，公司已经认识到了不足，并通过对接资本市场的手段，扩大公司的知名度和影响力。

## 七、重要子公司业务简述

### (一) 重要子公司业务情况

苏州迪赛房地产投资咨询有限公司成立于 2008 年 2 月 4 日，其主营业务与迪赛基业一致，在苏州及周边地区为房地产开发商提供新房营销代理业务及顾问服务业务。苏州迪赛下设文创事业部、研展事业部、销售事业部等主要业务部门，组织结构、部门职责、主要业务流程（新房营销代理、顾问服务）及商业模式与迪赛基业一致。

截至 2015 年 10 月 31 日，苏州迪赛及下属子公司共有员工 169 人，其中文创事业部共有员工 33 人，平均年龄 29 岁，平均入职时间 2.2 年；销售事业部共有员工 106 名，平均年龄 28 岁，平均入职时间 1.9 年；研展事业部共有员工 10 名，平均年龄 27 岁，平均入职时间 1.5 年。

### (二) 子公司收入及其占公司收入的比例

报告期内子公司收入及其占公司收入的比例如下表所示：

单位：元

公司名称	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度	
	收入金额	占比(%)	收入金额	占比(%)	收入金额	占比(%)
苏州迪赛	23,247,948.62	40.82	38,949,182.68	43.61	35,278,846.59	48.87
宁波迪尚	1,217,083.00	2.14	-	-	-	-
总收入	56,948,391.44		89,321,535.04		72,190,739.10	

### (三) 公司与子公司的业务分工及合作模式

#### 1、公司与子公司的业务分工及合作模式

##### (1) 迪赛基业

迪赛基业根据公司总体战略目标，分解并制定各子公司每年的业绩指标，负责制定各子公司的人事财务制度，交由子公司落实。在对各子公司予以一定业务上支持的同时，负责宁波及周边地区的房地产销售代理及顾问服务业务。

## (2) 苏州迪赛

苏州迪赛根据迪赛基业下达的业绩任务，在苏州及周边地区开展房地产销售代理及顾问服务业务。同时下发并分解迪赛基业的业绩任务。

## (3) 宁波迪尚

宁波迪尚根据迪赛基业下达的业绩任务，在宁波及周边地区根据特定客户的需求提供房地产销售代理及顾问服务业务。

## (4) 麦田迪赛

麦田迪赛为苏州迪赛全资子公司，麦田迪赛根据苏州迪赛下达的业绩任务，在昆山及周边地区开展房地产销售代理业务。

## 2、公司对子公司实施有效控制的情况

### (1) 股权结构之分析

截止本公开转让说明书出具之日，迪赛基业对苏州迪赛持股比例为 95%，对宁波迪尚持股比例为 100%，均实现了绝对控股。作为控股股东，迪赛基业根据各子公司的公司章程及管理制度，通过参加股东会、选举执行董事等方式参与子公司经营管理，对子公司的资产、人员、业务及收益形成有效控制。

### (2) 决策机制之分析

根据苏州迪赛、宁波迪尚公司章程之约定，子公司的最高权力机构为股东会。股东会决定子公司的重大经营决策，负责选举、更换执行董事、监事，执行董事在公司股东会赋予的职权范围内负责公司日常经营，聘任公司经理等管理层。子公司管理层负责执行母公司下达的业绩任务并负责子公司各项经营业务的具体开展。子公司上述决策机制说明股东会拥有决策权，母公司通过行使股东权利实现对子公司资产、人员、业务及收益的有效控制。

### (3) 公司制度之分析

公司制订了《财务管理制度》、《对外投资管理制度》、《总经理工作细则》、《副总经理工作细则》、《人力资源部管理制度》等多项制度，实现了对于子公司资产、人员、业务的有效控制，通过参与制定子公司的公司章程，实现对于收益的有效控制。

### (4) 利润分配之分析

根据公司章程，子公司的利润分配由股东会审议，股东按其出资比例享有利润收益。迪赛基业可通过行使股东权利实现对子公司收益的有效控制。

综上，基于现有的公司股权结构及公司章程、各项制度之约定，迪赛基业能够实现对各子公司资产、人员、业务及收益的有效控制。

### 第三节 公司治理

## 一、最近二年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

### （一）股东大会、董事会、监事会的建立健全

#### 1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，由全体股东组成，按照《公司法》及《公司章程》的规定行使职权。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会，年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。

#### 2、董事会

公司董事由股东大会选举产生，组成董事会。董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名。董事会按照《公司法》和《公司章程》的规定行使职权，向股东大会负责并报告工作。

#### 3、监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中 2 名监事由股东大会选举产生，1 名职工代表监事由职工代表大会选举产生，监事会设主席 1 名。公司监事会按照《公司法》和《公司章程》的规定行使职权，负责监督检查公司的经营管理、财务状况等，对董事、高级管理人员执行公司职务进行监督。

### （二）股东大会、董事会、监事会的运行情况

股份公司成立之前，有限公司依法建立了公司治理基本架构，设立了股东会、执行董事及一名监事。有限公司存在三会会议届次不清，部分三会文件存在不完整及未归档保存等不规范之处。

股份公司成立后，公司依据《公司法》、《公司章程》的相关规定设立了股东大会、董事会和监事会，建立了三会治理结构。公司为了完善治理结构，进一步建立健全了基本治理制度，根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》。三会议事规则对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等都作了进一步细化规定。

股份公司成立后，公司共召开 3 次股东大会、3 次董事会及 1 次监事会。公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定，运作较为规范，会议记录、决议齐备。公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务；在公司召开的监事会会议中，职工监事均按照要求出席了会议并行使了表决权利。

## 二、董事会关于公司治理机制的说明

2015 年 11 月 23 日，公司召开第一届董事会第二次会议，对现有公司治理机制进行了讨论与评估，分析了公司治理的现状和存在的问题，提出了解决措施。董事会认为：

股份公司成立之前，有限公司依法建立了公司治理基本架构，设立了股东会、执行董事及一名监事。有限公司存在三会会议届次不清，部分三会文件存在不完整及未归档保存等不规范之处。股份公司成立后，公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会，制定了规范的股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、总经理工作细则、董事会秘书工作细则，对三会的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。

公司建立了较为完善的内部控制管理制度体系，包括对外投资管理制度、关联交易管理制度、对外担保决策制度、财务管理制度、行政管理制度、销售事业部管理制度等。

公司重要决策能够按照《公司章程》和相关议事规则、制度的规定，通过相关会议审议，公司股东、董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。公司的资金不存在违规被控股股东、实际控制人占用的情况。

股份公司虽然建立了完善的公司治理制度，但在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

公司董事会认为，公司现有治理机制的建立和执行能为股东提供合适的保护，并能保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

### 三、公司及控股股东、实际控制人最近二年违法违规情况及公司的诉讼、仲裁情况

#### （一）公司最近二年内存在的违法违规、受处罚情况

2013年6月5日公司在《新侨报》相关版面上刊登题为《稳定高回报投资》的广告，“宁波.财富中心的商铺采用返租方式进行销售；如果按开发商目前预定的售价保持不变，返租8年，年投资回报率5-6%……实现买铺后坐等收租的稳定投资回报”，因上述行为违反了《房地产广告发布暂行规定》第十六条的规定，宁波市工商行政管理局江东分局于2013年8月14日作出甬东工商处字（2013）152号《行政处罚决定书》对公司处以1000元罚款，该笔罚款已缴纳。

2015年12月8日宁波市市场监督管理局出具《证明》：“公司于2013年8月14日因违反《房地产广告发布暂行规定》有关规定，被宁波市工商行政管理局江东分局罚款1,000元，属轻微违规行为”。

根据宁波市市场监督管理局出具的证明文件，公司上述行为属一般违规行为，不会对公司持续经营产生影响。

公司及三家子公司苏州迪赛、宁波迪尚、麦田迪赛均取得工商、税务、社保等部门出具的证明，证明公司及子公司最近二年内不存在重大违法违规行为。

公司控股股东、实际控制人最近二年内不存在重大违法违规行为，未受到相关部门的处罚。

#### （二）公司存在的诉讼、仲裁情况

2014年4月，宁波镇海新恒德房地产开发有限公司委托迪赛有限代理销售郁金香中心项目。2014年6月至2014年8月期间，迪赛有限共代理销售郁金香中心项目住宅46套，公寓115套。因宁波镇海新恒德房地产开发有限公司拖欠代理销售佣金，迪赛有限于2014年12月向宁波市镇海区人民法院提起诉讼，请求宁波镇海新恒德房地产开发有限公司支付佣金2,226,279元及逾期支付的利息。经审理，宁波市镇海区人民法院于2015年6月1日作出（2015）甬镇民初字第11号《民事判决书》，判决宁波镇海新恒德房地产开发有限公司向迪赛有限支付佣金2,226,279元及自2014年12月23日至实际履行之日止按中国人民银

行发布的同期同类货款基准利率计算的利息。判决送达后，原告和被告均未提起上诉，一审判决生效。经迪赛有限申请，宁波市镇海区人民法院已于 2015 年 7 月 9 日立案执行。

截至本公开转让说明书签署之日，本案尚处于执行阶段。

上述 2,226,279 元应收账款坏账准备的计提详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明”之“(五) 主要资产情况及重大变化分析”之“3、应收账款”部分。

## 四、独立运营情况

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面均已完全分开。

### (一) 业务独立

公司主营业务以新房营销代理为核心业务，包括整合推广服务在内的综合顾问服务为拓展，形成涵盖房地产营销服务产业链的两大主营业务。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，不存在依赖控股股东、实际控制人及控制的其他企业进行生产经营的情形，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，不存在影响公司独立性的关联方交易。公司控股股东、实际控制人书面承诺不从事与公司构成同业相竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和实际控制人。

### (二) 资产独立

公司拥有的资产产权明晰，均由公司实际控制和使用。截至本公开转让说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金和其他资产的情况，公司资产独立。

### (三) 人员独立

公司高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，聘任及辞退的程序符合法律、行政法规及公司章程的规定。截至本公开转让说明书签署之日，股份公司总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制

人或其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人或其控制的其他企业中兼职。

公司遵守《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规与员工签订了劳动合同，并严格执行有关的劳动工资制度，公司劳动关系、工资报酬、社会保险独立管理，公司人员独立。

截至 2015 年 10 月 31 日，公司共有员工 222 名，公司已为 210 名员工缴纳社会保险。尚未缴纳社会保险的 12 名员工中，10 人为新入职员工，公司正在为其办理社会保险手续；2 人因在户口所在地自行缴纳申请放弃缴纳社保，并签订了自愿放弃承诺。

#### （四）财务独立

公司设立独立的财务部门，配备专职的财务工作人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立独立的财务核算体系，能够依法独立作出财务决策；公司开设独立基本存款账户，独立运营资金，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况，公司财务独立。

#### （五）机构独立

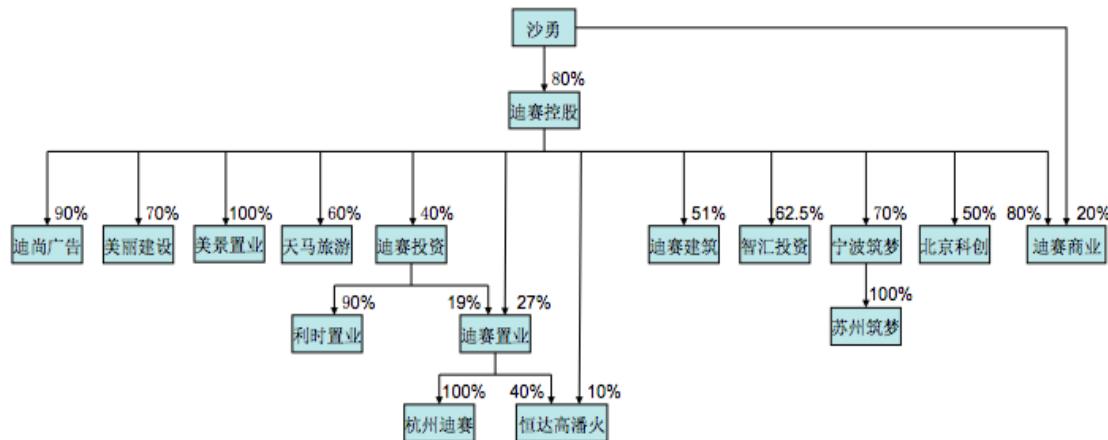
公司依法设立股东大会、董事会、监事会等机构，聘请总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员，组成完整的独立于控股股东及关联方的法人治理结构，并有效运作。公司下设文创事业部、销售事业部、研展事务部、人事行政部、财务部等职能部门。各职能部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情况，公司机构独立。

### 五、同业竞争情况

#### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

1、除公司及子公司外，控股股东、实际控制人控制及能施加重大影响的企

业如下：



## 2、控股股东、实际控制人控制及能施加重大影响的企业的具体情况如下：

序号	公司名称	经营范围	主要业务
1	宁波市迪赛控股集团有限公司	实业投资及咨询；房地产开发；物业服务；室内外装饰施工设计；工程建筑；酒店管理；自有房屋出租。	实业投资。
3	宁波迪赛投资有限公司	实业投资及咨询、房地产开发经营。	实业投资及咨询、房地产开发经营。
4	宁波市迪赛建筑设计有限公司	工程规划、建筑、勘测、安装、装饰、园林绿化的设计及咨询；建筑模型的设计、制作（制作限异地经营）、咨询。	工程规划、建筑、勘测、安装、装饰、园林绿化的设计及咨询；建筑模型的设计、制作（制作限异地经营）。
5	宁波筑梦网络科技有限公司	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务，不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化、广播电影电视节目、电子公告内容）（在许可证有效期内经营）。网络技术研发服务；计算机软件开发及相关技术咨询服务，摄影服务；展览展示服务，会议服务；平面设计；工业产品设计；动漫设计；企业形象策划；企业管理咨询。	网络技术研发服务；计算机软件开发及相关技术咨询服务。
6	宁波天马旅游文化发展有限公司	旅游景点管理、开发；旅游项目策划服务；旅游文化研究；旅游品的设计、开发；会务、会展服务；古建筑的修复。	旅游景点管理、开发。目前尚未开展经营业务。
7	宁波智汇投资发展有限公司	实业项目投资及其咨询服务；房地产开发。	实业项目投资及其咨询服务。

序号	公司名称	经营范围	主要业务
8	宁波迪赛商业管理顾问有限公司	商业企业管理咨询,企业形象策划,规划咨询,商业规划设计,品牌管理,市场调研,房产租赁,物业管理。	商业企业管理咨询,房产租赁。
9	宁波美景置业有限公司	房地产开发、经营;物业管理;房屋租赁。	房地产开发、经营。
10	美丽乡村建设开发有限公司	房地产开发;施工总承包、专业承包、劳务分包;项目投资。	房地产开发。
11	苏州筑梦网络科技有限公司	网络技术开发、服务;计算机软件开发及相关技术咨询服务、摄影服务;展览展示服务、会议服务、平面设计、工业产品设计、动漫设计、企业形象策划、企业管理咨询;设计、制作:国内各类广告。	网络技术研发服务;计算机软件开发及相关技术咨询服务。
13	宁波利时置业有限公司	房地产开发、经营及房产租赁;物业管理;房屋装潢服务;建筑材料、建筑机械设备的销售。	房地产开发。
14	宁波迪尚广告传媒有限公司	广告服务,市场营销策划,VI设计,室内外装饰,展览展示。	广告服务。迪尚广告已于2015年9月30日注销。
15	北京科创文化有限公司	组织文化艺术交流活动(不含营业性演出);企业策划、设计;管理咨询;经济贸易咨询;项目投资;资产管理;投资管理;企业管理。	文化艺术策划。目前尚未开展经营业务。
16	宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司	房地产开发、经营;项目投资;物业管理服务;国际货物运输代理;货物装卸、仓储服务;广告服务;企业管理咨询服务;建筑工程施工;电子产品开发、设计;日用品、电子产品、建筑材料的批发、零售。	房地产开发。

### 3、公司与上述企业的同业竞争情况

从工商登记信息显示的经营范围看,公司与上述控股股东、实际控制人控制及能施加重大影响的企业在经营范围上不存在重合。

从实际开展的业务情况,公司主营业务以新房营销代理为核心业务,包括整合推广服务在内的综合顾问服务为拓展,形成涵盖房地产营销服务产业链的两大主营业务。

宁波迪赛置业有限公司、宁波迪赛投资有限公司、宁波美景置业有限公司、美丽乡村建设开发有限公司、宁波利时置业有限公司、宁波恒达高潘火商业地产

开发有限公司为房地产开发项目公司，不涉及房地产代理销售及与销售相关的顾问服务业务。

宁波市迪赛控股集团有限公司、宁波智汇投资发展有限公司、杭州迪赛投资有限公司主要业务为对外投资，目前主要投资于房地产开发类公司，不涉及房地产代理销售及与销售相关的顾问服务业务。

宁波市迪赛建筑设计有限公司主营业务为工程规划、建筑设计等，主要服务于房地产开发企业，不涉及房地产代理销售及与销售相关的顾问服务业务。

宁波迪赛商业管理顾问有限公司主要业务为商业地产的招商工作，业务实质为商业地产租赁业务，不涉及房地产代理销售及与销售相关的顾问服务业务。

宁波筑梦网络科技有限公司、苏州筑梦网络科技有限公司主营业务为网站设计、软件开发，不涉及房地产代理销售及与销售相关的顾问服务业务。

宁波天马旅游文化发展有限公司主要业务定位为旅游景区包装策划、管理等工作，目前尚未开展实质业务，不涉及房地产代理销售及与销售相关的顾问服务业务。

北京科创文化有限公司目前未实际开展经营业务，未来拟向文化、影视方向发展，不涉及房地产代理销售及与销售相关的顾问服务业务。

上述企业的主要业务与公司完全不同，与本公司之间不存在同业竞争情形。

综上，公司与控股股东、实际控制人控制及能施加重大影响的企业之间目前不存在同业竞争。

## （二）控股股东、实际控制人为避免同业竞争的措施与承诺

2015年12月1日，公司控股股东、实际控制人沙勇出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺目前未从事或参与与股份公司存在同业竞争的行为；以后也不会直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权；愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的经济损失。

## 六、公司近二年关联方资金占用和对关联方的担保情况

### （一）公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的企业占用情况

根据大华审字[2015]006535号《审计报告》，报告期内关联方资金占用情况如下：

关联方应收款项余额：

单位：元

关联方名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
宁波市迪赛控股集团有限公司	13,900,000.00	16,000,000.00	
宁波迪赛置业有限公司	1,541,511.11	55,000,000.00	84,000,000.00
宁波筑梦网络科技有限公司	1,200,000.00	1,000,000.00	
宁波迪赛商业管理顾问有限公司		520,000.00	
沙勇	701,596.28	477,853.11	219,125.62
华娥美	120,000.00	330,530.00	
苏州筑梦网络科技有限公司	100,000.00		
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司		650,000.00	600,000.00
<b>合计</b>	<b>17,563,107.39</b>	<b>73,978,383.11</b>	<b>84,819,125.62</b>

公司在有限公司阶段，管理层规范治理意识相对薄弱，内控制度不太完善，公司治理存在一定的瑕疵，公司重大事项如关联方资金拆借、对外担保等事项的决策均是由执行董事决定。公司改制为股份公司后，认识到资金拆借属于不规范行为，并对关联方资金往来进行清理。

截至本公开转让说明书签署之日，关联方借款已全部清理，公司不存在关联方资金占用的情况。

2015年12月1日，公司出具了《关于关联方资金往来的承诺》，承诺“不再对实际控制人、控股股东、关联方等进行借款、代偿债务、代垫款项或者其他不规范的资金拆借”。

2015年12月1日，公司控股股东、实际控制人出具《关于关联方资金拆借问题的承诺函》，承诺“截至本承诺函出具之日，本公司（人）及本公司（人）

控制的企业、公司及其他经济组织不存在占用宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司资金的情况；本公司（人）及本公司（人）控制的企业、公司及其他经济组织自承诺函出具之日起将不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司之资金，且将严格遵守全国股份转让系统公司关于挂牌公司法人治理的有关规定，避免与宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司发生除正常业务外的一切资金往来”。

## （二）为关联方提供担保的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司为关联方提供担保的情况如下：

被担保方	担保金额（元）	担保方式	担保期限	担保是否已经履行完毕
宁波市迪赛控股集团有限公司	30,000,000.00	连带责任保证	二年注	是

注：

2015年4月10日，迪赛控股与华夏银行股份有限公司宁波分行签订编号为NB03（融资）20150014的《最高额融资合同》，最高融资额度3000万元，融资额度的使用期限为2年，自2015年4月10日至2017年3月14日。

2015年4月10日，公司与华夏银行股份有限公司宁波分行签订编号为NB03（高保）20150014-1的《最高额保证合同》，为上述编号为NB03（融资）20150014的《最高额融资合同》提供连带责任保证。保证期限为两年（起算日按如下方式确定：“1、任何一笔债务的履行期限届满日早于或同于被担保债权的确定日时，甲方对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为被担保债权的确定日；2、任何一笔债务的履行期限届满日晚于被担保债权的确定日时，甲方对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为该笔债务的履行期限届满日”。）

2015年4月15日，迪赛控股与华夏银行股份有限公司宁波分行签订编号NB0310120150061的《流动资金借款合同》，贷款期限1年，自2015年4月15日至2016年4月15日止。本合同为编号为NB03（融资）20150014的《最高额融资合同》项下的业务合同。

截至本公开转让说明书签署之日，迪赛控股已为编号为NB03（融资）20150014的《最高额融资合同》另行向银行提供了其他担保，**公司对上述借款及《最高额融资合同》的担保责任已解除。**

### (三)为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

公司制定并通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策管理办法》、《对外投资决策管理办法》、《对外担保决策管理办法》等内部管理制度，对关联交易、对外投资、对外担保、资金占用等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对股东及关联方的行为进行合理的限制，确保公司的资金、资产以及其他资源不被股东及其关联方占用或转移，促进公司健康稳定发展。

2015年12月1日，公司股东出具了《关于不存在资产占用情况的承诺书》，承诺遵守公司《章程》有关股东及其他关联方的约束性条款，不利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

## 七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况

### (一)董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持有本公司股份情况

董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有公司股份情况如下：

姓名	公司职务	直接持股额(股)	持股比例(%)	间接持股额(股)	间接持股比例(%)
沙勇	董事长	5,600,000	37.34	4,870,841	32.48
刘玲	董事、总经理	1,306,185	8.72	0	--
范亚红	董事、副总经理、董事会秘书	450,000	3.00	0	--
黄绚丽	董事、财务负责人	100,000	0.67	0	--
戴光兆	董事	100,000	0.67	0	--
陈逸	监事会主席	30,000	0.20	0	--
陈明君	职工监事	0	--	0	--
常翊靓	监事	127,632	0.85	0	--
华娥美	--	320,000	2.14	1,217,710	8.12

姓名	公司职务	直接持股额(股)	持股比例(%)	间接持股额(股)	间接持股比例(%)
沙雨潇	--	100,000	0.67	0	--
黄婧婧	--	35,000	0.23	0	--
合计	--	<b>8,168,817</b>	<b>54.49</b>	<b>6,088,551</b>	<b>40.60</b>

注：

1、华娥美与沙勇系母子关系；沙勇与沙雨潇系父女关系；黄绚丽与黄婧婧系姐妹关系。

2、间接持股是指通过在股东迪赛控股的出资间接持有公司股份。

除此之外，公司其他董事、监事、高级管理人员本人及其直系亲属不存在以任何方式直接或间接持有公司股份的情况。

## （二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

## （三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情形

公司董事、监事及高级管理人员做出的重要声明和承诺包括：

- 1、不存在对外投资与公司存在利益冲突发表的书面声明。
- 2、就对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等事项合法合规的书面声明。
- 3、就管理层诚信状况发表的书面声明。
- 4、公司最近二年重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项等发表的书面声明。
- 5、避免同业竞争承诺函。
- 6、根据全国股份转让系统公司关于股份公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的相关要求，公司对挂牌申报文件出具了相应的声明、承诺。

## (四) 董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职的情形

公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	职务	兼职单位	兼任职务
沙勇	董事长	苏州迪赛	执行董事
		宁波迪尚	执行董事、总经理
		宁波市迪赛控股集团有限公司	执行董事、总经理
		宁波筑梦网络科技有限公司	执行董事
		宁波市迪赛酒店物业服务有限公司	董事长
		宁波智汇投资发展有限公司	执行董事、总经理
		宁波美景置业有限公司	执行董事、总经理
		杭州迪赛投资有限公司	董事、总经理
		宁波迪赛胜丰置业发展有限公司	董事
		宁波爱尔妮置业有限公司	董事
		宁波迪赛商业管理顾问有限公司	执行董事、总经理
		恒达高投资有限公司	董事
		宁波康龙房地产开发有限公司	董事
		宁波民和投资开发有限公司	董事
		宁波市江东区民和汇通小额贷款有限公司	董事
		北京科创文化有限公司	总经理
		宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司	董事
		宁波海派置业有限公司	总经理
		宁波利时置业有限公司	董事长
		宁波江东百隆房地产有限公司	董事、总经理
		宁波杰特酒店有限公司	董事长
		美丽乡村建设开发有限公司	董事长、总经理
		宁波迪赛投资有限公司	董事长
		宁波迪赛置业有限公司	董事、总经理
		宁波市迪赛建筑设计有限公司	监事
		中视新影文化产业有限公司	经理
刘玲	董事、总经理	麦田迪赛	执行董事
		宁波迪赛置业有限公司	董事
		苏州筑梦网络科技有限公司	执行董事

		美丽乡村建设开发有限公司	董事
		杭州迪赛投资有限公司	董事
范亚红	董事、副总经理、董事会秘书	宁波迪赛置业有限公司	董事
		美丽乡村建设开发有限公司	董事
		宁波江东智尚建筑工程有限公司	执行董事
		杭州迪赛投资有限公司	董事
		宁波汤仕玛置业有限公司	董事
		宁波迪尚	监事
黄绚丽	财务负责人	宁波迪赛置业有限公司	监事
		宁波美景置业有限公司	监事
		杭州迪赛投资有限公司	监事
		宁波汤仕玛置业有限公司	董事
		宁波市迪赛酒店物业服务有限公司	董事
		宁波民和投资开发有限公司	监事
		宁波筑梦网络科技有限公司	监事
		北京科创文化有限公司	监事
		苏州筑梦网络科技有限公司	监事
		美丽乡村建设开发有限公司	监事
戴光兆	董事	宁波江东智尚建筑工程有限公司	监事
		宁波民和投资开发有限公司	董事
陈逸	监事会主席	无	无
陈明君	职工监事	无	无
常翊靓	监事	麦田迪赛	总经理

公司高级管理人员以及职工监事均为公司在册员工，与公司签订劳动合同，在公司领取薪酬。公司高级管理人员、职工监事不存在控股股东、实际控制人控制下的其他企业担任除董事、监事以外其他职务的情形。

## （五）董事、监事、高级管理人员是否存在对外投资与公司存在利益冲突的情形

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

姓名	职务	对外投资企业	持股比例
----	----	--------	------

沙勇注 1	董事长	迪赛控股	沙勇持股 80%；
		迪赛置业	迪赛控股持股 27%，迪赛投资持股 19%；
		迪赛投资	迪赛控股持股 40%；
		宁波市迪赛建筑设计有限公司	迪赛控股持股 51%；
		宁波筑梦网络科技有限公司	迪赛控股持股 70%；
		宁波天马旅游文化发展有限公司	迪赛控股持股 60%；
		宁波智汇投资发展有限公司	迪赛控股持股 62.5%；
		宁波迪赛商业管理顾问有限公司	沙勇持股 20%，迪赛控股持股 80%；
		宁波美景置业有限公司	迪赛控股持股 100%；
		美丽乡村建设开发有限公司	迪赛控股持股 70%；
		苏州筑梦网络科技有限公司	宁波筑梦持股 100%；
		杭州迪赛投资有限公司	迪赛置业持股 100%；
		宁波利时置业有限公司	迪赛控股持股 90%；
		宁波迪尚广告传媒有限公司注 2	迪赛控股持股 90%；
		北京科创文化有限公司	迪赛控股持股 50%；
		宁波康龙房地产开发有限公司	迪赛控股持股 20%；
		宁波海派置业有限公司	迪赛置业持股 30%；
		宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司	迪赛置业持股 40%、迪赛控股持股 10%；
刘玲	董事、总经理	恒达高投资有限公司	迪赛控股持股 15%；
		宁波杰特酒店有限公司	沙勇持股 30%；
		宁波市迪赛酒店物业服务有限公司	迪赛控股持股 40%；
		宁波江东百隆房地产有限公司	迪赛置业持股 50%；
		宁波爱尔妮置业有限公司	迪赛控股持股 16%，迪赛投资持股 10%；
范亚红	董事、副总经理、董事会秘书	诺孚电器股份有限公司	迪赛控股持股 13.01%；
		宁波民和投资开发公司	迪赛控股持股 30%；
		宁波市江东区民和汇通小额贷款有限公司	迪赛控股持股 10%；
		宁波汤仕玛置业有限公司	迪赛控股持股 21%；
		宁波筑梦网络科技有限公司	持股 20%；
		宁波智迪贸易有限公司	持股 49%；
		宁波江东智尚建筑工程有限公司	持股 51%；
		宁波筑梦网络科技有限公司	持股 10%；

黄绚丽	董事、财务负责人	无	无
戴光兆	董事	宁波智迪贸易有限公司	持股 51%；
		宁波江东智尚建筑工程有限公司	持股 49%；
陈逸	监事会主席	无	无
陈明君	职工监事	无	无
常翊靓	监事	苏州迪赛	持股 2.5%；
		上海广铭投资管理事务所 (个人独资企业)	为上海广铭投资管理事务所 (个人独资企业)的投资人；

注：1、上述董事长沙勇投资企业包括其直接和间接投资的企业。

2、宁波迪尚广告传媒有限公司已于 2015 年 9 月 30 日注销。

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情形。

## （六）董事、监事、高级管理人员是否存在最近二年受处罚的情形

公司现任董事、监事、高级管理人员最近二年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

## （七）董事、监事、高级管理人员是否存在其它对公司持续经营有不利影响的情形

公司董事、监事及高级管理人员不存在其它对公司持续经营有不利影响的情形。

## 八、董事、监事、高级管理人员最近二年内的变动情况

### （一）董事变动情况

变更前	变更后	变更时间	变更原因
沙勇（执行董事）	沙勇（董事长） 刘玲（董事） 范亚红（董事） 黄绚丽（董事） 戴光兆（董事）	2015.11	有限公司时期，公司仅设立了执行董事；公司整体变更为股份公司，设立董事会

## (二) 监事变动情况

变更前	变更后	变更时间	变更原因
黄绚丽(监事)	陈逸(监事会主席) 陈明君(职工监事) 常翊靓(监事)	2015.11	有限公司时期,公司只设立了一名监事;公司整体变更为股份公司,设立监事会

## (三) 高级管理人员变动情况

变更前	变更后	变更时间	变更原因
沙勇(总经理)	刘玲(总经理) 范亚玲(副总经理、董事会秘书) 黄绚丽(财务负责人)	2015.11	公司整体变更为股份公司,高级管理人员调整

## 第四节 公司财务

说明：除特别指明外，本章财务数据信息单位均为人民币元

### 一、最近两年及一期财务报表和审计意见

#### (一)最近二年一期经审计的资产负债表、利润表、现金流量表和股东权益变动表

##### 1、合并资产负债表

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	17,826,677.42	12,212,211.20	10,716,664.13
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	100,000.00	-	-
应收账款	5,819,141.87	12,568,424.90	4,162,041.00
预付款项	123,254.43	118,800.00	285,763.17
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	20,852,907.39	80,513,876.11	105,012,075.62
存货	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	5,000.00	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>44,726,981.11</b>	<b>105,413,312.21</b>	<b>120,176,543.92</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资		579,535.22	484,826.62
投资性房地产	-	-	-
固定资产	893,044.80	878,332.92	1,105,151.09
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	105,031.34	64,000.00	100,000.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	94,245.82	142,642.05	79,163.64
递延所得税资产	1,422,804.75		
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,515,126.71</b>	<b>1,664,510.19</b>	<b>1,769,141.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>47,242,107.82</b>	<b>107,077,822.40</b>	<b>121,945,685.27</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	292,604.10	145,812.00	375,719.50
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	41,344.00	2,795,000.00	2,757,000.00
应交税费	3,629,536.20	2,620,470.79	1,451,951.91
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	2,359,420.37	59,161,305.20	84,130,035.10
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>6,322,904.67</b>	<b>64,722,587.99</b>	<b>88,714,706.51</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,322,904.67</b>	<b>64,722,587.99</b>	<b>88,714,706.51</b>
所有者权益:			
实收资本	15,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00
资本公积	6,204,007.26	3,844,469.40	3,544,469.40
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	4,737,935.35	4,561,219.25	4,474,425.37
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	14,233,028.90	23,006,846.31	14,623,855.24
归属于母公司股东权益合计	40,174,971.51	39,412,534.96	30,642,750.01
少数股东权益	744,231.64	2,942,699.45	2,588,228.75
<b>所有者权益合计</b>	<b>40,919,203.15</b>	<b>42,355,234.41</b>	<b>33,230,978.76</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>47,242,107.82</b>	<b>107,077,822.40</b>	<b>121,945,685.27</b>

## 2、合并利润表

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>56,948,391.44</b>	<b>89,321,535.04</b>	<b>72,190,739.10</b>
减：营业成本	31,281,365.65	51,397,588.88	42,872,315.50
营业税金及附加	2,811,135.21	4,536,466.94	3,672,464.59
销售费用			
管理费用	8,026,680.12	11,730,939.53	11,039,164.03
财务费用	-13,400.17	-47,134.19	428,688.79
资产减值损失	3,310,162.90	381,056.10	2,000,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	48,911.03	94,708.60	-5,173.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	48,911.03	94,708.60	-5,173.38
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>11,581,358.76</b>	<b>21,417,326.38</b>	<b>12,172,932.81</b>
加：营业外收入	597,559.91	904,400.00	892,800.00
其中：非流动资产处置利得	86,940.58	-	-
减：营业外支出	34,399.93	57,954.87	61,526.28
其中：非流动资产处置损失	699.50	638.00	184.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>12,144,518.74</b>	<b>22,263,771.51</b>	<b>13,004,206.53</b>
减：所得税费用	4,092,260.89	2,618,383.38	2,163,274.44
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,052,257.85</b>	<b>19,645,388.13</b>	<b>10,840,932.09</b>
归属于母公司股东的净利润	6,864,471.70	19,290,917.43	10,548,101.04
少数股东损益	1,187,786.15	354,470.70	292,831.05
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
<b>六、综合收益总额</b>	<b>8,052,257.85</b>	<b>19,645,388.13</b>	<b>10,840,932.09</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	6,864,471.70	19,290,917.43	10,548,101.04
归属于少数股东的综合收益总额	1,187,786.15	354,470.70	292,831.05
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益	1.01	2.46	1.36
（二）稀释每股收益	1.01	2.46	1.36

### 3、合并现金流量表

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	57,447,571.13	76,474,456.00	66,086,770.08
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,793,427.60	959,954.57	926,403.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>64,240,998.73</b>	<b>77,434,410.57</b>	<b>67,013,173.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	32,147,477.87	45,390,927.55	36,687,331.12
支付的各项税费	7,689,794.34	6,813,802.86	7,044,730.49
支付其他与经营活动有关的现金	8,845,307.05	13,444,016.78	14,554,816.72
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,682,579.26</b>	<b>65,648,747.19</b>	<b>58,286,878.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>15,558,419.47</b>	<b>11,785,663.38</b>	<b>8,726,294.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	86,940.58	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	40,000,000.00	44,583,031.11	3,860,077.22
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>40,086,940.58</b>	<b>44,583,031.11</b>	<b>3,860,077.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	271,481.19	229,348.27	685,651.16
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	977,026.42	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	11,000,000.00	29,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,248,507.61</b>	<b>11,229,348.27</b>	<b>29,685,651.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,838,432.97</b>	<b>33,353,682.84</b>	<b>-25,825,573.94</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金	7,000,000.00	300,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		11,000,000.00	29,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,000,000.00</b>	<b>11,300,000.00</b>	<b>29,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	-	-	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,782,386.22	10,821,132.48	8,954,880.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	144,097.11	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	44,122,666.67	3,472,333.33
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>55,782,386.22</b>	<b>54,943,799.15</b>	<b>22,427,213.33</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-48,782,386.22</b>	<b>-43,643,799.15</b>	<b>6,572,786.67</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>5,614,466.22</b>	<b>1,495,547.07</b>	<b>-10,526,492.52</b>
加：期初现金及现金等价物余额	12,212,211.20	10,716,664.13	21,243,156.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>17,826,677.42</b>	<b>12,212,211.20</b>	<b>10,716,664.13</b>

## 4、2015年1-8月合并股东权益变动表

项目	2015年1-8月							
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,000,000.00	3,844,469.40	-	4,561,219.25	-	23,006,846.31	2,942,699.45	42,355,234.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	8,000,000.00	3,844,469.40	-	4,561,219.25	-	23,006,846.31	2,942,699.45	42,355,234.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,000,000.00	2,359,537.86	-	176,716.10	-	-8,773,817.41	-2,198,467.81	-1,436,031.26
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	6,864,471.70	1,187,786.15	8,052,257.85
（二）所有者投入和减少资本	7,000,000.00	2,359,537.86	-	176,716.10	-	-	-3,386,253.96	6,150,000.00
1、股东投入的普通股	7,000,000.00	2,359,537.86	-	176,716.10	-	-	-3,386,253.96	6,150,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-15,638,289.11	-	-15,638,289.11
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2015年1-8月							
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-15,638,289.11	-	-15,638,289.11
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>15,000,000.00</b>	<b>6,204,007.26</b>		<b>-4,737,935.35</b>		<b>-14,233,028.90</b>	<b>744,231.64</b>	<b>40,919,203.15</b>

## 5、2014年度合并股东权益变动表

项目	2014年度							
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,000,000.00	3,544,469.40	-	4,474,425.37	-	14,623,855.24	2,588,228.75	33,230,978.76
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	8,000,000.00	3,544,469.40	-	4,474,425.37	-	14,623,855.24	2,588,228.75	33,230,978.76
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	300,000.00	-	86,793.88	-	8,382,991.07	354,470.70	9,124,255.65
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	19,290,917.43	354,470.70	19,645,388.13
（二）所有者投入和减少资本	-	300,000.00	-	-	-	-	-	300,000.00
1、股东投入的普通股	-	300,000.00	-	-	-	-	-	300,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	86,793.88	-	-10,907,926.36	-	-10,821,132.48
1、提取盈余公积	-	-	-	86,793.88	-	-86,793.88	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-10,821,132.48	-	-10,821,132.48

项 目	2014 年度							
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>3,844,469.40</b>		<b>- 4,561,219.25</b>		<b>- 23,006,846.31</b>	<b>2,942,699.45</b>	<b>42,355,234.41</b>

## 6、2013年度合并股东权益变动表

项目	2013年度							
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,000,000.00	3,544,469.40		4,397,914.54		12,653,145.03	2,295,397.70	30,890,926.67
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	8,000,000.00	3,544,469.40		4,397,914.54		12,653,145.03	2,295,397.70	30,890,926.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	76,510.83		1,970,710.21	292,831.05	2,340,052.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	10,548,101.04	292,831.05	10,840,932.09
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	76,510.83		-8,577,390.83		-8,500,880.00
1、提取盈余公积	-	-	-	76,510.83		-76,510.83		-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-8,500,880.00		-8,500,880.00

项 目	2013 年度							
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>3,544,469.40</b>		<b>- 4,474,425.37</b>		<b>- 14,623,855.24</b>	<b>2,588,228.75</b>	<b>33,230,978.76</b>

## 7、母公司资产负债表

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	10,851,775.89	5,475,622.94	2,772,226.51
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	3,828,403.00	8,844,001.90	3,514,541.00
预付款项	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	17,590,307.39	78,281,226.11	102,219,125.62
存货	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>32,270,486.28</b>	<b>92,600,850.95</b>	<b>108,505,893.13</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	14,460,209.71	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	236,346.27	304,171.20	399,175.46
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	1,422,804.75	-	-
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>16,119,360.73</b>	<b>304,171.20</b>	<b>399,175.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>48,389,847.01</b>	<b>92,905,022.15</b>	<b>108,905,068.59</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	-	-	-

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	212,604.10	65,812.00	160,719.50
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	3,271,017.63	2,027,938.02	710,285.68
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	5,353,789.17	59,155,623.70	84,130,035.10
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>8,837,410.90</b>	<b>61,249,373.72</b>	<b>85,001,040.28</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,837,410.90</b>	<b>61,249,373.72</b>	<b>85,001,040.28</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	15,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00
资本公积	12,910,209.71	-	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	7,642,226.40	19,655,648.43	11,904,028.31
归属于母公司股东权益合计	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>39,552,436.11</b>	<b>31,655,648.43</b>	<b>23,904,028.31</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>48,389,847.01</b>	<b>92,905,022.15</b>	<b>108,905,068.59</b>

## 8、母公司利润表

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>32,483,359.82</b>	<b>57,316,847.71</b>	<b>45,067,232.31</b>
减：营业成本	19,497,819.03	31,084,020.40	26,328,456.01
营业税金及附加	1,671,228.71	2,627,201.68	1,877,702.81
销售费用	-	-	-
管理费用	2,434,748.54	3,014,263.89	3,569,307.96
财务费用	-12,527.84	-35,535.62	442,519.47
资产减值损失	3,310,162.90	381,056.10	2,000,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,581,928.48</b>	<b>20,245,841.26</b>	<b>10,849,246.06</b>
加：营业外收入	508,300.00	554,400.00	714,600.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	32,483.35	57,316.87	61,342.28
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>6,057,745.13</b>	<b>20,742,924.39</b>	<b>11,502,503.78</b>
减：所得税费用	2,432,878.05	2,170,171.79	1,716,818.71
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,624,867.08</b>	<b>18,572,752.60</b>	<b>9,785,685.07</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>3,624,867.08</b>	<b>18,572,752.60</b>	<b>9,785,685.07</b>

## 9、母公司现金流量表

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	30,719,530.00	47,767,808.00	39,060,375.08
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,521,364.04	591,190.82	727,184.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>40,240,894.04</b>	<b>48,358,998.82</b>	<b>39,787,559.61</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	16,774,615.98	24,966,144.02	21,593,607.70
支付的各项税费	4,448,196.27	4,146,278.18	4,874,325.94
支付其他与经营活动有关的现金	3,421,673.92	6,137,360.88	4,888,641.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>24,644,486.17</b>	<b>35,249,783.08</b>	<b>31,356,575.46</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>15,596,407.87</b>	<b>13,109,215.74</b>	<b>8,430,984.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	40,000,000.00	44,583,031.11	3,860,077.22
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>40,000,000.00</b>	<b>44,583,031.11</b>	<b>3,860,077.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,965.81	45,051.27	75,460.00
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,000,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	11,000,000.00	29,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,031,965.81</b>	<b>11,045,051.27</b>	<b>29,075,460.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,968,034.19</b>	<b>33,537,979.84</b>	<b>-25,215,382.78</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金	6,450,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	11,000,000.00	29,000,000.00

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
筹资活动现金流入小计	<b>6,450,000.00</b>	<b>11,000,000.00</b>	<b>29,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	-	-	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,638,289.11	10,821,132.48	8,954,880.00
支付其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	44,122,666.67	3,472,333.33
筹资活动现金流出小计	<b>55,638,289.11</b>	<b>54,943,799.15</b>	<b>22,427,213.33</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-49,188,289.11</b>	<b>-43,943,799.15</b>	<b>6,572,786.67</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>5,376,152.95</b>	<b>2,703,396.43</b>	<b>-10,211,611.96</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,475,622.94	2,772,226.51	12,983,838.47
六、期末现金及现金等价物余额	<b>10,851,775.89</b>	<b>5,475,622.94</b>	<b>2,772,226.51</b>

## 10、2015年1-8月母公司股东权益变动表

项目	2015年1-8月						
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	19,655,648.43	31,655,648.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	8,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	19,655,648.43	31,655,648.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,000,000.00	12,910,209.71	-	-	-	-12,013,422.03	7,896,787.68
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	3,624,867.08	3,624,867.08
（二）所有者投入和减少资本	7,000,000.00	12,910,209.71	-	-	-	-	19,910,209.71
1、股东投入的普通股	7,000,000.00	12,910,209.71	-	-	-	-	19,910,209.71
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-15,638,289.11	-15,638,289.11
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-15,638,289.11	-15,638,289.11

项目	2015年1-8月						
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>15,000,000.00</b>	<b>12,910,209.71</b>		<b>4,000,000.00</b>		<b>7,642,226.40</b>	<b>39,552,436.11</b>

## 11、2014年度母公司股东权益变动表

项目	2014年度						
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	11,904,028.31	23,904,028.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	8,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	11,904,028.31	23,904,028.31
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	7,751,620.12	7,751,620.12
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	18,572,752.60	18,572,752.60
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-10,821,132.48	-10,821,132.48
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-10,821,132.48	-10,821,132.48

项目	2014 年度						
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>8,000,000.00</b>			<b>4,000,000.00</b>		<b>19,655,648.43</b>	<b>31,655,648.43</b>

## 12、2013年度母公司股东权益变动表

项目	2013年度						
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	10,619,223.24	22,619,223.24
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	8,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	10,619,223.24	22,619,223.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	1,284,805.07	1,284,805.07
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	9,785,685.07	9,785,685.07
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-8,500,880.00	-8,500,880.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-8,500,880.00	-8,500,880.00

项目	2013年度						
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期期末余额</b>	<b>8,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>11,904,028.31</b>	<b>23,904,028.31</b>

## （二）财务报表的编制基础

### 1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

### 2、合并报表范围及变化情况

公司报告期内纳入合并财务报表范围的主体共 3 户，纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)	变更原因	取得控制权时点
宁波迪尚	全资子公司	1	100	100	同一控制下合并	2015 年 6 月 30 日
苏州迪赛	控股子公司	1	95	95	同一控制下合并	2015 年 8 月 31 日
麦田迪赛	全资子公司	2	95	95	非同一控制下合并	2015 年 5 月 31 日

报告期内无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体。

## （三）最近二年一期财务会计报告的审计意见

公司 2015 年 1-8 月、2014 年、2013 年的财务会计报告业经具有证券期货从业资格的大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2015]006535 号标准无保留意见审计报告。

## 二、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （二）记账本位币

公司记账本位币为人民币。

## （三）计量属性

公司财务报表项目采用历史成本为计量属性，对于符合条件的项目，采用公允价值计量。

公司采用公允价值计量的项目包括交易性金融工具和可供出售金融资产。

公司本期报表项目的计量属性未发生变化。

## （四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## （五）外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

### 2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的

外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## （六）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明, 该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合, 以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具, 除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变, 或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 在取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额, 相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益, 期末将公允价值变动计入当期损益。处置时, 其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益, 同时调整公允价值变动损益。

### (2) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权, 以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权, 包括应收账款、其他应收款等, 以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额; 具有融资性质的, 按其现值进行初始确认。

收回或处置时, 将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

公司对持有至到期投资, 在取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入, 计入投资收益。实际利率在取得时确定, 在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时, 将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额, 相对于公司全

部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

#### (4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

公司截至 2015 年 8 月 31 日止，暂无以公允价值计量的金融资产和金融负债。

## 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备

公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

#### （2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### （七）应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 50 万元以上（含）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

#### 2、按组合计提坏账准备应收款项：

##### （1）信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账

准备。

确定组合的依据	
组合 1	按账龄分析法归集的应收款项
组合 2	关联方款项
组合 3	其他应收款中未到期保证金、业务备用金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	应收账款按账龄分析法，其他应收款按账龄分析法
组合 2，组合 3	余额百分比法（计提比例为零）

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	0.00	0.00
1—2年（含2年）	10.00	10.00
2—3年（含3年）	30.00	30.00
3—4年（含4年）	50.00	50.00
4—5年（含5年）	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## （八）长期股权投资

### 1、投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见公司财务二、重要会计政策和会计估计“（九）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投

资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### （1）成本法

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### （2）权益法

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收

益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3、长期股权投资核算方法的转换

#### （1）公允价值计量转权益法核算

公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### （2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

### （3）权益法核算转公允价值计量

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### （4）成本法转权益法

公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### （5）成本法转公允价值计量

公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期

损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权

时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

### 5、共同控制、重大影响的判断标准

如果公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。

(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

## (九) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### 2、同一控制下的企业合并

- 1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

## 2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与公司不一致的，公司在合并日按照公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

### 3、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

## （十）合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由公司编制。

合并财务报表时抵销公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## （十一）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1、合营安排的分类

公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。

### 2、共同经营会计处理方法

公司确认共同经营中利益份额中与公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，公司全额确认该损失。

公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，公司按承担的份额确认该部分损失。

公司对共同经营不享有共同控制，如果公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

公司截至2015年8月31日止无合营安排企业。

## （十二）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、固定资产初始计量

公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3、固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公设备	年限平均法	5	5	19

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
其他设备	年限平均法	5	5	19

### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (十三) 无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括计算机软件等，按取得时的实际成本计量。

无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。公司的计算机软件，摊销年限为5年。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## (十四) 长期待摊费用

### 1、摊销方法

长期待摊费用，是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

### 2、摊销年限

类别	摊销年限	备注
办公室地毯、窗帘	5	租赁期内
宿舍装修费	3	租赁期内

## （十五）资产减值准备

除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法如下：

对于固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

## （十六）收入

公司的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，在公司内区分为房地产代理销售收入、房地产咨询策划收入、让渡资产使用权收入。各种收入确认原则如下：

### （1）房地产代理销售收入

公司房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，期末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单（请款申请单）并经开发商确认后，确认代理销售收入的实现。

### （2）房地产咨询策划收入

在公司所提供的房地产咨询策划服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

### （3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## （十七）政府补助

### 1、类型

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2、政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3、会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收

益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## （十八）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

### 1、递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

### 2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## （十九）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1、短期薪酬

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

## 2、离职后福利

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

## 3、辞退福利

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

## 4、其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

# （二十）主要会计政策、会计估计的变更

## 1、会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更，对公司利润无影响。

## 2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更，对公司利润无影响。

### 三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

#### (一) 最近二年一期的主要财务指标及其变动说明

##### 1、最近二年一期的主要财务指标

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计(万元)	4,724.21	10,707.78	12,194.57
负债总计(万元)	632.29	6,472.26	8,871.47
股东权益合计(万元)	4,091.92	4,235.52	3,323.10
归属于申请挂牌公司股东权益合计(万元)	4,017.50	3,941.25	3,064.28
每股净资产(元/股)	2.73	5.29	4.15
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产(元)	2.68	4.93	3.83
资产负债率(母公司)(%)	18.26	65.93	78.05
流动比率(倍)	7.07	1.63	1.35
速动比率(倍)	7.07	1.63	1.35
项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
营业收入(万元)	5,694.84	8,932.15	7,219.07
净利润(万元)	805.23	1,964.54	1,084.09
归属于申请挂牌公司股东的净利润(万元)	686.45	1,929.09	1,054.81
扣除非经常性损益后的净利润(万元)	389.79	1,777.71	896.44
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(万元)	271.34	1,749.54	870.86
毛利率(%)	45.07	42.46	40.61
净资产收益率(%)	19.34	51.98	33.81
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	9.36	47.04	27.96
基本每股收益(元/股)	1.01	2.46	1.36
扣除非经常性损益后每股收益(元/股)	0.49	2.22	1.12
稀释每股收益(元/股)	1.01	2.46	1.36
应收账款周转率(次)	6.19	10.68	24.59
存货周转率(次)	-	-	-

经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,555.84	1,178.57	872.63
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.94	1.47	1.09

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、毛利率按照“（当期营业收入-当期营业成本）/当期营业收入”计算。
- 2、净资产收益率按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算。
- 3、扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产”计算。
- 4、每股收益按照“归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；
- 5、扣除非经常性损益后的每股收益按照“扣除非经常性损益后的归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均股本”计算；
- 6、每股净资产按照“期末净资产/期末股本”计算；
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额/当期加权平均股本”计算；
- 8、应收账款周转率按照“当期营业收入/(期初应收账款+期末应收账款)/2”计算。
- 9、存货周转率按照“当期营业收入/(期初存货+期末存货)/2”计算。
- 10、资产负债率按照“期末负债总额/期末资产总额”（以母公司财务报表）计算。
- 11、流动比率按照“期末流动资产/期末流动负债”计算。
- 12、速动比率按照“（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债”计算。
- 13、当期加权平均股本  $S=S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$
- 14、加权平均净资产  $E_2=E_0+P_1 \div 2+E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0$

其中：S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；E<sub>0</sub>=归属于公司普通股股东的期初净资产；P<sub>1</sub>=报告期归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>i</sub>=报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub>=报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>k</sub>=其他事项引起的净资产增减变动；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

15、净资产收益率和每股收益按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》计算。

## 2、主要财务指标分析

### （1）盈利能力分析

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度毛利率分别为 45.07%、42.46%、40.61%，呈逐年增长趋势，主要因为营业收入增长的幅度大于人力成本的增加幅度。公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度净资产收益率分别为 19.34%、51.98%、33.81%，2015 年 1-8 月净资产收益率较 2014 年度下降的原因为 2015 年净利润较上年同比减少。2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度基本每股收益分别为 1.01 元、2.46 元、1.36 元，净利润分别为 805.23 万元、1,964.54 万元、1,084.09 万元，2014 年度随着营业收入的增加，净利润和每股收益均较 2013 年度增加。2015 年 1-8 月净利润较 2014 年度同期减少，一方面因为 2015 年度应收宁波南南置业有限公司、宁波镇海新恒德房产开发有限公司销售代理服务款合计金额 5,691,219.00 元，目前这二家公司面临破产现状，公司已全额计提坏账损失，另一方面因为公司自 2015 年起企业所得税由核定征收改为查账征收，导致 2015 年所得税费用增加。2015 年 1-8 月每股收益较 2014 年度下降，主要原因为 2015 年 1-8 月净利润较上年同比减少。

### （2）长短期偿债能力分析

公司 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日资产负债率分别为 18.26%、65.93%、78.05%，逐年呈递减趋势，主要原因是应付关联方和其他单位款项的清理及 2015 年度实收资本的增加。

公司主营房地产代理销售，无存货，2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日流动比率 7.07、1.63、1.35，速动比率分别为 7.07、1.63、1.35，两者保持一致，2015 年 8 月末流动比率和速动比率较 2014 年末增长较大，主要原因为公司应付关联方和其他单位款项的清理以及 2015 年度实收资本的增加。

总之，公司资产负债结构符合公司当前所处的发展阶段，财务风险较低，公司拥有良好的财务环境。

### （3）营运能力分析

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度应收账款周转率分别为 6.19、10.68、24.59，应收账款周转率变动较大，呈下降趋势，主要原因为应收宁波南南置业

有限公司、宁波镇海新恒德房产开发有限公司款项未收回的影响，目前这二家公司面临公司破产现状，其他应收账款的债务人均信誉较好，不存在重大的坏账风险。

#### (4) 获取现金能力分析

##### 1) 经营活动现金流量净额与净利润匹配性分析

项目	2015年1-8月	2014年	2013年
净利润	8,052,257.85	19,645,388.13	10,840,932.09
加：资产减值准备	3,310,162.90	381,056.10	2,000,000.00
固定资产折旧	243,642.97	483,917.44	434,247.67
无形资产摊销	22,216.52	36,000.00	40,000.00
长期待摊费用摊销	48,396.23	52,300.27	63,799.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-87,760.58	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	699.50	638.00	184.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-154,844.44	-460,364.33	66,256.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-48,911.03	-94,708.60	5,173.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,422,804.75	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	20,957,332.47	-13,243,421.00	-18,787,885.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-15,361,968.17	4,984,857.37	14,063,586.84
经营活动产生的现金流量净额	15,558,419.47	11,785,663.38	8,726,294.75
净利润与经营活动产生的现金流量净额差异额	-7,506,161.62	7,859,724.75	2,114,637.34

公司 2013 年度净利润与经营活动产生的现金流量净额分别为 10,840,932.09 元、8,726,294.75 元，两者的差额为 2,114,637.34 元，一方面主要因为销售收入的实现和销售回款的速度存在时间差，另一方面受支付其他单位往来款的影响。

公司 2014 年度净利润与经营活动产生的现金流量净额分别为 19,645,388.13 元、11,785,663.38 元，两者的差额为 7,859,724.75 元，主要原因为受房地产市场调整的影响，房地产开发商的压力较大，其付款的时间比以前略有延长，销售回款的速度低于营业收入和净利润增加的幅度。

公司 2015 年度净利润与经营活动产生的现金流量净额分别为 8,052,257.85 元、15,558,419.47 元，两者的差额为-7,506,161.62 元，主要受资产减值损失和收到其他单位往来款的影响。

2) 公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度现金及现金等价物净增加额分别为 5,614,466.22 元、1,495,547.07 元、-10,526,492.52 元，变化及原因具体分析如下：

① 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度公司经营活动现金流量净额分别为 15,558,419.47 元、11,785,663.38 元、8,726,294.75 元，2014 年度较 2013 年度经营活动现金流量净额增加主要原因为公司营业收入增加导致销售回款增加，2015 年 1-8 月较 2014 年度同比增加，主要原因为 2015 年度与其他单位往来款减少。

② 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为 38,838,432.97 元、33,353,682.84 元、-25,825,573.94 元，主要变动原因为向关联方宁波迪赛置业有限公司拆出资金和收回拆出资金的影响。

③ 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-48,782,386.22 元、-43,643,799.15 元、6,572,786.67 元，主要变动原因为受关联方借款和支付股东分红款的影响。

公司目前的现金流量基本能够满足公司正常生产经营活动的需要，公司的资金运转情况尚可。未来，随着主营业务增长，公司将进一步优化成本管理，严格控制费用开支，加速营运资金的周转，提高资金的使用效率，预计经营性现金净流量将会持续增加。

## （二）营业收入、利润、毛利率的重大变化及说明

### 1、按产品类别列示营业收入、利润、毛利率的主要构成

#### （1）营业收入的具体确认方法

公司的营业收入主要为提供劳务收入，按照提供劳务所处房地产市场阶段的不同，在公司内区分为房地产代理销售收入、房地产咨询策划收入、让渡资产使用权收入。各种收入确认原则如下：

##### ① 房地产代理销售收入

公司房地产代理销售收入主要是指房地产二级市场代理销售收入，在所提供的代理销售服务达到合同条款约定时，期末按房地产成交金额和合同约定代理费率计算应收取的代理费，开具代理费结算单（请款申请单）并经开发商确认后，

确认代理销售收入的实现。

②房地产咨询策划收入

在公司所提供的房地产咨询策划服务达到合同条款约定时，确认收入的实现。

③让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

i 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

ii 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 营业收入构成

最近二年一期营业收入构成表

产品类别	2015年1-8月		2014年		2013年	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
代理销售业务	48,262,151.00	84.75	75,494,105.00	84.52	60,540,291.08	83.86
策划咨询业务	7,144,729.33	12.55	9,244,398.93	10.35	7,790,370.80	10.79
<b>主营业务合计</b>	<b>55,406,880.33</b>	<b>97.29</b>	<b>84,738,503.93</b>	<b>94.87</b>	<b>68,330,661.88</b>	<b>94.65</b>
其他业务	1,541,511.11	2.71	4,583,031.11	5.13	3,860,077.22	5.35
<b>营业收入总计</b>	<b>56,948,391.44</b>	<b>100.00</b>	<b>89,321,535.04</b>	<b>100.00</b>	<b>72,190,739.10</b>	<b>100.00</b>

公司的主营业务收入主要包括代理销售服务收入和策划咨询服务收入，2015年1-8月、2014年度、2013年度两项业务占营业收入的比重分别为97.29%、94.87%、94.65%，公司主营业务突出。

公司的代理销售业务主要是为房地产开发商提供新房营销代理服务，2015年1-8月、2014年度、2013年度代理销售服务分别实现销售收入48,262,151.00元、75,494,105.00元、60,540,291.08元，占当期主营业务收入的比重分别为84.75%、84.52%、83.86%。近两年一期公司的代理销售服务收入稳步增加，占主营业务收入的比重未发生重大变化。

公司的策划咨询业务主要是为房地产开发商提供营销策划咨询服务，2015年1-8月、2014年度、2013年度，公司分别实现策划咨询收入7,144,729.33元、9,244,398.93元、7,790,370.80元。公司的策划咨询业务增长的速度略高于代理销

售业务,近两年一期占当期主营业务收入的比重分别为 12.55%、10.35%、10.79%,呈上升趋势。

公司的其他业务为关联方资金拆借产生的资金使用费收入,占营业收入的比重较小。

### (3) 利润、毛利率构成

最近二年一期利润、毛利率构成表

产品类别	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
代理销售业务	19,991,439.64	41.42	32,832,188.95	43.49	27,290,181.73	45.08
策划咨询业务	5,520,741.71	77.27	4,631,392.77	50.10	1,640,497.98	21.06
<b>主营业务合计</b>	<b>25,512,181.35</b>	<b>46.05</b>	<b>37,463,581.72</b>	<b>44.21</b>	<b>28,930,679.71</b>	<b>42.34</b>
其他业务	154,844.44	10.04	460,364.44	10.04	387,743.89	10.04
<b>营业收入总计</b>	<b>25,667,025.79</b>	<b>45.07</b>	<b>37,923,946.16</b>	<b>42.46</b>	<b>29,318,423.60</b>	<b>40.61</b>

2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度代理销售业务的毛利率分别为 41.42%、43.49%、45.08%,逐年呈下降趋势,主要因为代理销售业务的成本主要是项目销售的人力成本,随着工资的上升,项目成本逐年呈上升的趋势。

2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度策划咨询业务的毛利率分别为 77.27%、50.10%、21.06%,毛利率较高且逐年呈上升趋势,主要原因为策划咨询业务的成本低,为策划咨询人员工资及少量的其他杂费,随着策划咨询能力的成熟,策划咨询成本逐渐降低。

公司近两年一期的毛利率分别为 40.61%、42.46%、45.07%,呈逐年增长趋势,主要原因为公司在宁波和苏州等华东地区,不断开拓市场,扩大销售,房地产代理销售的成交量及成交价不断上升,营业收入增长的幅度大于人力成本的增加幅度。

## 2、按业务类别列示营业收入、利润、毛利率的主要构成

### (1) 营业收入构成

最近二年一期营业收入构成表

项目	2015年1-8月	比例(%)	2014年	比例(%)	2013年	比例(%)
房地产业	55,406,880.33	97.29	84,738,503.93	94.87	68,330,661.88	94.65
资金占用收入	1,541,511.11	2.71	4,583,031.11	5.13	3,860,077.22	5.35
合计	<b>56,948,391.44</b>	<b>100.00</b>	<b>89,321,535.04</b>	<b>100.00</b>	<b>72,190,739.10</b>	<b>100.00</b>

## (2) 利润、毛利率构成

最近二年一期利润、毛利率构成表

业务类别	2015年1-8月		2014年		2013年	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
房地产业	25,512,181.35	46.05	37,463,581.72	44.21	28,930,679.71	42.34
资金占用收入	154,844.44	10.04	460,364.44	10.04	387,743.89	10.04
合计	<b>25,667,025.79</b>	<b>45.07</b>	<b>37,923,946.16</b>	<b>42.46</b>	<b>29,318,423.60</b>	<b>40.61</b>

公司的主营业务收入为房地产代理销售业务和策划咨询业务，属房地产业，近两年一期占营业收入的比重分别为 94.65%、94.87%、97.29%。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度房地产业收入分别为 55,406,880.33 元、84,738,503.93 元、68,330,661.88 元，毛利率分别为 46.05%、44.21%、42.34%，近二年一期房地产相关收入增长较快，毛利率较高且稳步增长，主要原因因为公司在房地产开发商去库存压力大和国家政策利好助推住宅市场升温的有利条件下，在宁波和苏州等华东地区，不断开拓市场、扩大销售。

## 3、按地区列示营业收入、成本、毛利润及毛利率的主要构成

区域分布	2015年1-8月					
	销售收入	占比(%)	销售成本	占比(%)	毛利	毛利率(%)
华东	56,948,391.44	100.00	31,281,365.65	100.00	25,667,025.79	45.07
合计	<b>56,948,391.44</b>	<b>100.00</b>	<b>31,281,365.65</b>	<b>100.00</b>	<b>25,667,025.79</b>	<b>45.07</b>

(续)

区域分布	2014年					
	销售收入	占比(%)	销售成本	占比(%)	毛利	毛利率(%)
华东	89,321,535.04	100.00	51,397,588.88	100.00	37,923,946.16	42.46
合计	<b>89,321,535.04</b>	<b>100.00</b>	<b>51,397,588.88</b>	<b>100.00</b>	<b>37,923,946.16</b>	<b>42.46</b>

(续)

区域分布	2013 年					
	销售收入	占比 (%)	销售成本	占比 (%)	毛利	毛利率 (%)
华东	72,190,739.10	100.00	42,872,315.50	100.00	29,318,423.60	40.61
合计	<b>72,190,739.10</b>	<b>100.00</b>	<b>42,872,315.50</b>	<b>100.00</b>	<b>29,318,423.60</b>	<b>40.61</b>

公司的营业收入集中在华东地区，区域性明显，主要分布在宁波和苏州。

#### 4、营业成本构成分析

成本构成	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
职工薪酬	27,159,460.53	86.82	41,217,451.02	80.19	32,587,385.18	76.01
差旅费	708,748.60	2.27	1,254,490.10	2.44	1,097,213.40	2.56
业务费	813,476.80	2.60	1,116,289.21	2.17	963,938.58	2.25
广告宣传费	115,837.92	0.37	172,017.10	0.33	100,394.80	0.23
制作费	157,697.56	0.50	260,291.90	0.51	305,114.30	0.71
印刷费	10,476.98	0.03	41,973.84	0.08	135,087.80	0.32
装修费	10,064.00	0.03	10,224.00	0.02	-	-
代理服务费	884,720.07	2.83	2,892,980.00	5.63	3,005,228.00	7.01
策划费	12,000.00	0.04	-	-	-	-
设计费	-	-	211,205.04	0.41	972,363.11	2.27
无形资产摊销	22,216.52	0.07	36,000.00	0.07	40,000.00	0.09
劳务费	-	-	-	-	149,263.00	0.35
人力资源管理费	-	-	-	-	17,164.00	0.04
其他	-	-	62,000.00	0.12	26,830.00	0.06
<b>主营业务成本合计</b>	<b>29,894,698.98</b>	<b>95.57</b>	<b>47,274,922.21</b>	<b>91.98</b>	<b>39,399,982.17</b>	<b>91.90</b>
资金占用成本	1,386,666.67	4.43	4,122,666.67	8.02	3,472,333.33	8.10
<b>其他业务成本合计</b>	<b>1,386,666.67</b>	<b>4.43</b>	<b>4,122,666.67</b>	<b>8.02</b>	<b>3,472,333.33</b>	<b>8.10</b>
<b>营业成本合计</b>	<b>31,281,365.65</b>	<b>100.00</b>	<b>51,397,588.88</b>	<b>100.00</b>	<b>42,872,315.50</b>	<b>100.00</b>

公司的主营业务成本主要是人力成本及其他与项目有关的费用构成，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度人力成本分别为 27,159,460.53 元、41,217,451.02 元、32,587,385.18 元，占营业成本的比例分别为 86.82 %、80.19 %、76.01%，呈上升趋势。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度的主营业务成本分别为 29,894,698.98 元、47,274,922.21 元、39,399,982.17 元，增长较快，主要原因因为人力成本的增加，近两年一期公司注重人力资本的投入，扩大销售，导致销售人员大量增加，同时提高员工薪资待遇。

其他业务成本为关联方资金拆借支付的资金使用费，占营业成本的比重较低。

## 5、营业收入总额和利润总额的变动趋势及原因

最近二年一期营业收入、成本及利润对比表

项目	2015 年 1-8 月	2014 年	增长率(%)	2013 年
营业收入	56,948,391.44	89,321,535.04	23.73	72,190,739.10
营业成本	31,281,365.65	51,397,588.88	19.89	42,872,315.50
营业利润	11,581,358.76	21,417,326.38	75.94	12,172,932.81
利润总额	12,144,518.74	22,263,771.51	71.20	13,004,206.53
净利润	8,052,257.85	19,645,388.13	81.21	10,840,932.09

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度，营业收入分别为 56,948,391.44 元、89,321,535.04 元、72,190,739.10 元，公司营业收入逐年稳定增长，主要原因因为公司在房地产开发商去库存压力大和国家政策利好助推住宅市场升温的有利条件下，在宁波和苏州等华东地区，不断开拓市场、扩大销售。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度，营业成本分别为 31,281,365.65 元、51,397,588.88 元和 42,872,315.50 元，主要原因因为人力成本的增加，营业成本增长幅度小于营业收入增长幅度。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度，营业利润分别为 11,581,358.76 元、21,417,326.38 元、12,172,932.81 元，营业利润增长的幅度大于营业收入的增长幅度，主要原因因为公司各项期间费用变化不大，相对稳定，费用开支控制较好。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度，净利润分别为 8,052,257.85 元、19,645,388.13 元、10,840,932.09 元，2014 年度随着营业收入和利润总额的增加，净利润较 2013 年增加；2015 年 1-8 月净利润较 2014 年度同期减少，一方面因为 2015 年度应收宁波南南置业有限公司、宁波镇海新恒德房产开发有限公司销售代理服务款合计金额 5,691,219.00 元，目前这二家公司面临破产现状，公司已全额计提坏账损失，另一方面因为公司自 2015 年起企业所得税由核定征收改为查账征收，导致 2015 年所得税费用增加。

### (三) 主要费用占营业收入的比重变化及说明

#### 1、最近两年及一期费用占营业收入的比重变化表

项目	2015年1-8月	2014年		2013年度
	金额	金额	增长率(%)	金额
营业收入	56,948,391.44	89,321,535.04	23.73	72,190,739.10
销售费用	-	-	-	-
管理费用	8,026,680.12	11,730,939.53	6.27	11,039,164.03
财务费用	-13,400.17	-47,134.19	-110.99	428,688.79
销售费用占营业收入比重(%)	-	-	-	-
管理费用占营业收入比重(%)	14.09	13.13	-	15.29
财务费用占营业收入比重(%)	-0.02	-0.05	-	0.59
期间费用占营业收入比重(%)	14.07	13.08	-	15.89

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度期间费用占营业收入的比重分别为 14.07%、13.08%、15.89%，期间费用总额与营业收入的比例变化不大，比较稳定，主要原因因为公司管理费用金额变动不大。

公司 2014 年度管理费用较 2013 年度绝对金额有所增加，主要原因是费用支出随业务规模的扩大而相应增长，但占营业收入比重有所下降，表明公司对费用开支控制较好；2015 年 1-8 月管理费用占营业收入比重较 2014 年度同比略有上升，主要是业务规模扩大，导致管理费用略有增加。

报告期内，公司的财务费用金额较小，占当期营业收入的比重偏低，对公司的利润水平无重大影响。

#### 2、管理费用

公司近二年一期管理费用明细如下：

项目	2015年1-8月	2014年	2013年
职工薪酬	2,247,370.70	4,217,256.58	4,526,816.94
业务费	662,219.69	818,209.19	855,848.44
折旧费	243,642.97	483,917.44	434,247.67
车辆费用	598,354.39	744,676.36	564,593.00

项目	2015年1-8月	2014年	2013年
中介服务费	1,012,750.03	439,878.01	313,747.09
差旅费	411,167.68	276,416.55	231,625.14
租赁费	1,867,140.21	2,836,637.79	1,741,147.90
劳保费	798,876.16	1,660,746.66	1,867,064.76
其他	185,158.29	253,200.95	504,073.09
<b>合计</b>	<b>8,026,680.12</b>	<b>11,730,939.53</b>	<b>11,039,164.03</b>

公司管理费用主要是管理部门人员薪金、租赁费、中介服务费等。公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度的管理费用分别为 8,026,680.12 元、11,730,939.53 元、11,039,164.03 元，近二年一期管理费用相对稳定，变化不大。

### 3、财务费用

公司近二年一期财务费用明细如下：

项目	2015年1-8月	2014年	2013年
利息支出	-	-	454,000.00
减：利息收入	19,818.90	55,554.57	33,603.00
汇兑损益	-	-	-
其他	6,418.73	8,420.38	8,291.79
<b>合计</b>	<b>-13,400.17</b>	<b>-47,134.19</b>	<b>428,688.79</b>

公司财务费用主要是贷款利息支出、银行手续费支出以及银行存款利息收入等。2013 年度利息费用金额较大，主要因为 2013 年度发生利息支出 454,000.00 元，为公司于 2012 年 8 月向上海浦东发展银行宁波西门支行借款 1,000.00 万元，用于流动资金周转，借款期限为 2012 年 8 月 7 日至 2013 年 8 月 7 日，借款年利率为 7.2%，公司已于 2013 年 8 月归还该笔借款。

## （四）非经常性损益情况、适用的各项税收政策及缴税的主要税种

### 1、非经常性损益情况

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
非流动性资产处置损益	86,241.08	-638.00	-184.00
计入当期损益的政府补助	508,300.00	904,400.00	892,800.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	3,706,762.33	1,072,635.53	1,055,247.02

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,319.33		
<b>非经常性损益合计</b>	<b>4,303,622.74</b>	<b>1,976,397.53</b>	<b>1,947,863.02</b>
减：所得税影响额	149,215.10	108,130.50	71,301.50
非经常性损益净额（影响净利润）	4,154,407.64	1,868,267.03	1,876,561.52
减：少数股东权益影响额	3,321.02	72,710.97	37,049.58
<b>归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益</b>	<b>4,151,086.62</b>	<b>1,795,556.06</b>	<b>1,839,511.94</b>
归属于母公司所有者的净利润	6,864,471.70	19,290,917.43	10,548,101.04
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	2,713,385.08	17,495,361.37	8,708,589.10
<b>非经常性损益占当期净利润的比例（%）</b>	<b>51.59</b>	<b>9.51</b>	<b>17.31</b>

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度非经常性损益净额分别为 4,154,407.64 元、1,868,267.03 元、1,876,561.52 元，占当期净利润比重分别为 51.59%、9.51%、17.31%，公司的非经常性损益对净利润产生较大影响，主要因为报告期内公司将苏州迪赛房地产投资咨询有限公司纳入同一控制下合并范围，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度影响净损益的金额分别为 3,706,762.33 元、1,072,635.53 元、1,055,247.02 元。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度营业外收入金额分别为 597,559.91 元、904,400.00 元、892,800.00 元，其中 2015 年 1-8 月固定资产处置利得金额 86,940.58 元，免征增值税金额 2,319.33 元，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度地方政府拨付的引导扶持资金分别为 508,300.00 元、904,400.00 元、892,800.00 元。

公司 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度营业外支出金额分别为 34,399.93 元、57,954.87 元、61,526.28 元，其中 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度固定资产处置损失金额分别为 699.50 元、638.00 元、184.00 元，其余为缴纳的水利基金，不计入非经常性损益。

## 2、适用税率及主要财政税收优惠政策

### （1）流转税及附加税费

税种	具体税率情况
增值税	按收入额的3%、6%计缴。
营业税	按应纳税营业额的5%计缴。

税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴

## (2) 企业所得税

公司名称	税率	备注
迪赛基业	25%	公司2013年、2014年所得税采取核定征收，按照收入总额的15%计算应纳税所得额，公司已于2015年6月申请变更按照查账征收所得税，2015年6月30日查账征收手续办理完毕，2015年1-8月按查账征收所得税。
宁波迪尚	25%	公司2014年所得税采取核定征收，按照收入总额的15%计算应纳税所得额。公司虽已提出变更为查账征收申请，但经与税局沟通后，最终确定从2016年1月1日起为查账征收。
苏州迪赛	25%	报告期内按查账征收企业所得税
麦田迪赛	25%	报告期内按查账征收企业所得税

## (3) 所得税征收方式的变化对公司税收的影响

1) 比照查账征收的标准测算，核定征收所得税对公司经营业绩和财务状况的影响

报告期内，迪赛基业2013-2014年度和子公司宁波迪尚2014年度按核定征收企业所得税，现将所得税核定征收与查账征收税收差异分析如下：

①迪赛基业所得税查账征收与核定征收差异：

序号	项目	2014年	2013年
一	利润总额	20,742,924.39	11,502,503.78
二	调整事项		
	1、资产减值损失	381,056.10	2,000,000.00
	2、不可税前扣除的业务招待费	277,289.85	330,407.78
三	调整后利润总额	21,401,270.34	13,832,911.56
四	所得税税率	25%	25%
五	调整后所得税	5,350,317.59	3,458,227.89
六	实际所得税	2,170,171.79	1,716,818.71
七	差异	3,180,145.80	1,741,409.18

②宁波迪尚所得税查账征收与核定征收差异：

序号	项目	2014年	2013年
一	利润总额	-204,736.37	-
二	调整事项		-
	1、资产减值损失	-	-
	2、不可税前扣除的业务招待费	8,381.32	-
三	调整后利润总额	-196,355.05	-
四	所得税税率	25%	-
五	调整后所得税	-49,088.76	-
六	实际所得税	-	-
七	差异	-49,088.76	-

注：因 2015 年 1-8 月迪赛基业和宁波迪尚账面已采用查账征收方式计提企业所得税，所以不做对比分析。

③因报告期内公司进行过数次分红，所得税核定征收与查账征收的差异也涉及公司的个人股东沙勇分红个人所得税，现将差异分析如下：

年度	账面分红	沙勇分红比例	测算个税（查账、20%税率）	账面扣个税	差异
2015 年 1-8 月	15,638,289.11	70%	2,189,360.48	107,554.20	2,081,806.28
2014 年度	10,821,132.48	70%	1,514,958.55	256,916.46	1,258,042.09
2013 年度	8,500,880.00	70%	1,190,123.20	219,063.66	971,059.54
合计	<b>34,960,301.59</b>	-	<b>4,894,442.23</b>	<b>583,534.32</b>	<b>4,310,907.91</b>

从上表分析可知，2013-2014 年公司企业所得税如果按查账征收导致企业所得税产生的差异为 4,872,466.22 元，沙勇个人所得税的差异为 4,310,907.91 元。

2) 关于公司的所得税征收方式由核定征收改为查账征收，给公司带来的纳税风险，公司控股股东和实际控制人沙勇出具的承诺如下：

“若未来公司因此被税务主管部门要求追缴以前年度的税款，由本人以现金方式及时、无条件、全额承担应缴纳的税款及滞纳金/或因此产生的所有相关费用，若公司因此遭致有权行政部门处罚而遭受损失的，由本人及时、无条件、全额承担因此产生的所有相关费用。”

2015 年 9 月 1 日，公司取得浙江省宁波市江东地方税务局开具的报告期内

合法纳税的证明文件，证明“宁波迪赛房地产销售代理有限公司（后变更为宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司）自 2012 年 1 月 1 日至本证明开具之日，按照国家有关法律、法规及地方税收政策规定的税种、税率按时申报，并按申报税额缴清应缴税款，未有行政处罚记录”。

## （五）主要资产情况及重大变化分析

### 1、货币资金

项目	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	128,902.04	73,115.33	75,081.42
银行存款	17,697,775.38	12,139,095.87	10,641,582.71
合计	<b>17,826,677.42</b>	<b>12,212,211.20</b>	<b>10,716,664.13</b>

公司 2014 年 12 月 31 日货币资金余额较 2013 年 12 月 31 日增加 1,495,547.07 元，增幅 13.96%，主要原因为 2014 年度销售回款较好。

2015 年 8 月 31 日货币资金余额较 2014 年度期末增加 5,614,466.22 元，增幅为 45.97%，主要原因为 2015 年度实收资本增加。

### 2、应收票据

种类	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	100,000.00	-	-
商业承兑汇票	-	-	-
合计	<b>100,000.00</b>	-	-

公司 2015 年 8 月 31 日应收票据金额 100,000.00 元，为收到苏州高新地产集团有限公司银行承兑汇票。

### 3、应收账款

#### （1）最近二年一期应收账款账龄及坏账准备情况表：

账龄	2015 年 8 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额	
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,819,141.87	50.56	-	10,146,920.00	79.04

账龄	2015年8月31日			2014年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1-2年(含2年)	3,000,658.00	26.07	3,000,658.00	2,690,561.00	20.96	269,056.10
2-3年(含3年)	2,690,561.00	23.38	2,690,561.00	-	-	-
合计	<b>11,510,360.87</b>	<b>100.00</b>	<b>5,691,219.00</b>	<b>12,837,481.00</b>	<b>100.00</b>	<b>269,056.10</b>

(续)

账龄	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	10,146,920.00	79.04	-	4,162,041.00	100.00	-
1-2年(含2年)	2,690,561.00	20.96	269,056.10	-	-	-
2-3年(含3年)	-	-	-	-	-	-
合计	<b>12,837,481.00</b>	<b>100.00</b>	<b>269,056.10</b>	<b>4,162,041.00</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>

公司2015年8月31日、2014年12月31日、2013年12月31日应收账款余额分别为11,510,360.87元、12,837,481.00元、4,162,041.00元，占营业收入的比重分别为20.21%、14.37%、5.77%，占资产总额的比重分别为24.36%、11.99%、3.41%。公司近两年一期应收账款余额及占营业收入和资产总额的比重呈递增趋势的原因为应收宁波南南置业有限公司、宁波镇海新恒德房产开发有限公司款项未收回，目前这二家公司面临公司破产现状，公司已全额计提坏账准备，其余应收账款的债务人均信誉较好，不存在重大的坏账风险。

2013-2014年，公司为宁波南南置业有限公司（以下简称南南置业）代理销售房地产项目，截止2015年8月31日应收代理佣金账面余额3,464,940.00元，其中账龄1-2年金额为774,379.00元，2-3年金额为2,690,561.00元。2015年3月27日南南置业发布破产公告，公司申报债权本金3,464,940.00元及利息和赔偿损失。截止报告日，南南置业处于破产清算阶段，预计难以收回，因此对其账面应收余额按单项金额重大全额计提坏账准备3,464,940.00元。

公司为宁波镇海新恒德房产开发有限公司（以下简称新恒德公司）代理销售房地产项目，因新恒德公司拖欠销售代理佣金，公司于2014年12月23日向宁

波镇海区人民法院提起诉讼，2015年6月9日法院判决新恒德公司支付公司佣金2,226,279.00元及自2014年12月23日至实际履行之日止按人民同期同类贷款利率计算的利息。公司于2015年7月9日向法院申请强制执行，截止报告日仍未能收回，对其债权的可收回性难以做出判断，因此对其账面应收余额按单项金额重大全额计提坏账准备2,226,279.00元。

(2) 截至2015年8月31日应收账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	宁波南南置业有限公司	非关联方	2,690,561.00	30.10	销售代理费	2-3年
			774,379.00			1-2年
2	宁波镇海新恒德房产开发有限公司	非关联方	2,226,279.00	19.34	销售代理费	1-2年
3	宁波爱伊美投资有限公司	非关联方	1,130,463.00	9.82	销售代理费	1年以内
4	宁波房地产股份有限公司	非关联方	1,000,000.00	8.69	销售代理费	1年以内
5	宁波银鑫房地产开发有限公司	非关联方	705,586.00	6.13	销售代理费	1年以内
合计			8,527,268.00	74.08		

(3) 截至2014年12月31日应收账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	宁波南南置业有限公司	非关联方	2,690,561.00	26.99	销售代理费	1-2年
			774,379.00			1年以内
2	宁波镇海新恒德房产开发有限公司	非关联方	2,226,279.00	17.34	销售代理费	1年以内
3	宁波房地产股份有限公司	非关联方	1,999,474.00	15.58	销售代理费	1年以内
4	苏州雅戈尔置业有限公司	非关联方	1,285,574.00	10.01	销售代理费	1年以内
5	昆山交能房地产有限公司	非关联方	856,307.00	6.67	销售代理费	1年以内
合计			9,832,574.00	76.59		

(4) 截至2013年12月31日应收账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	宁波南南置业有限公司	非关联方	2,890,561.00	69.45	销售代理费	1年以内
2	宁波石浦半岛置业有限公司	非关联方	300,000.00	7.21	销售代理费	1年以内
3	张家港保税区隆基置业有限公司	非关联方	210,000.00	5.05	策划咨询费	1年以内
4	苏州南山新展房地产开发有限公司	非关联方	197,500.00	4.75	策划咨询费	1年以内
5	太仓国联置业有限公司	非关联方	140,000.00	3.36	策划咨询费	1年以内

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
	合计		3,738,061.00	89.81		

(5) 截至 2015 年 8 月 31 日, 应收账款余额中无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至 2015 年 8 月 31 日, 应收账款余额中应收其他关联方款项明细情况如下:

单位名称	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	-	650,000.00	-
小计	-	650,000.00	-

#### 4、预付款项

(1) 最近两年一期预付账款账龄分析表:

账龄	2015 年 8 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	123,254.43	100.00	118,800.00	100.00	285,763.17	100.00
合计	123,254.43	100.00	118,800.00	100.00	285,763.17	100.00

公司 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日预付账款金额分别为 123,254.43 元、118,800.00 元、285,763.17 元, 主要为预付的房租及其他零星办公费用, 金额较小。

(2) 截至 2015 年 8 月 31 日预付账款余额中前五名情况如下:

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	苏州雅戈尔酒店投资管理有限公司	非关联方	83,333.33	67.61	房租	1 年以内
2	赵德财	非关联方	12,719.17	10.32	房租	1 年以内
3	无锡市惠山区洛社人民政府	非关联方	7,895.01	6.41	房租	1 年以内
4	中国电信股份有限公司苏州分公司	非关联方	5,075.92	4.12	话费	1 年以内
5	佰仕慧(北京)投资咨询有限公司	非关联方	5,000.00	4.06	培训费	1 年以内
合计			114,023.43	92.51		

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日预付账款余额明细情况如下:

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	浙江飞扬旅游有限公司	非关联方	110,000.00	92.59	调研费	1年以内
2	苏州白金汉爵酒店有限公司	非关联方	8,800.00	7.41	餐费	1年以内
	合计		<b>118,800.00</b>	<b>100.00</b>		

(4) 截至 2013 年 12 月 31 日预付账款余额明细情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	苏州雅戈尔酒店投资管理有限公司	非关联方	239,763.17	83.90	租赁费	1年以内
2	伟安家具(上海)有限公司	非关联方	36,600.00	12.81	家具款	1年以内
3	苏州白金汉爵酒店有限公司	非关联方	6,400.00	2.24	餐费	1年以内
4	苏州中惠旅拓展培训有限公司	非关联方	3,000.00	1.05	培训费	1年以内
	合计		<b>285,763.17</b>	<b>100.00</b>		

(5) 截至 2015 年 8 月 31 日，预付账款余额中无预付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至 2015 年 8 月 31 日，预付账款余额中无预付其他关联方款项。

## 5、其他应收款

(1) 最近二年一期其他应收款账龄及坏账准备情况表：

账龄	2015 年 8 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	17,916,954.28	85.92	-	29,207,812.45	35.35	-
1-2 年(含 2 年)	456,889.45	2.19	-	44,824,063.66	54.25	-
2-3 年(含 3 年)	925,063.66	4.44	-	7,040,000.00	8.52	2,112,000.00
3-4 年(含 4 年)	-	-	-	554,000.00	0.67	-
4-5 年(含 5 年)	554,000.00	2.66	-	500,000.00	0.61	-
5 年以上	1,000,000.00	4.80	-	500,000.00	0.61	-
合计	<b>20,852,907.39</b>	<b>100.00</b>	-	<b>82,625,876.11</b>	<b>100.00</b>	<b>2,112,000.00</b>

(续)

账龄	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	29,207,812.45	35.35	-	45,454,075.62	42.48	-
1-2年(含2年)	44,824,063.66	54.25	-	60,000,000.00	56.07	2,000,000.00
2-3年(含3年)	7,040,000.00	8.52	2,112,000.00	558,000.00	0.52	-
3-4年(含4年)	554,000.00	0.67	-	500,000.00	0.47	-
4-5年(含5年)	500,000.00	0.61	-	500,000.00	0.47	-
5年以上	500,000.00	0.61	-	-	-	-
合计	<b>82,625,876.11</b>	<b>100.00</b>	<b>2,112,000.00</b>	<b>107,012,075.62</b>	<b>100.00</b>	<b>2,000,000.00</b>

公司的其他应收款主要为关联方借款及暂借款、单往来款、保证金及业务备用金；其中 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日关联方借款及暂借款合计金额分别为 17,363,107.39 元、73,328,383.11 元、84,819,125.62 元，占其他应收款总额的比重分别为 83.26%、88.75%、79.26%。变动主要原因为公司与关联方及非关联方暂借款的清理。

公司存在与关联方宁波迪赛置业有限公司资金拆出的情况，宁波迪赛置业有限公司已于 2015 年 7 月归还资金拆出本金。截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收款中应收宁波迪赛置业有限公司 1,541,511.11 元，为 2015 年 1-7 月资金拆出产生的资金占用利息，该笔款项已于 2015 年 11 月 19 日归还公司。2015 年 11 月，股份公司成立后，公司经过辅导，进一步完善了治理结构，规范了关联方之间资金往来的行为。

有限公司时期，公司向关联方及非关联方提供借款，仅由董事长批准，管理中存在不规范之处。股份公司成立后，公司将加强资金管理，避免此类事项的再次发生。

(2) 截至 2015 年 8 月 31 日其他应收款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	账龄	款项性质
1	宁波市迪赛控股集团有限公司 (注 1)	关联方	13,900,000.00	66.66	1-2 年	暂借款

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	账龄	款项性质
2	宁波迪赛置业有限公司（注 2）	关联方	1,541,511.11	7.39	1 年以内	资金占用费
3	宁波筑梦网络科技有限公司（注 3）	关联方	1,000,000.00	4.80	1 年以内	暂借款
4	无锡金银岛置业有限公司	非关联方	1,000,000.00	4.80	1 年以内	保证金
5	沙勇（注 4）	关联方	223,743.17	3.36	1 年以内	应收代垫款
			258,727.49		1-2 年	
			219,125.62		2-3 年	
合计			18,143,107.39	87.96		

注 1：宁波市迪赛控股集团有限公司于 2014 年 12 月向公司借款 1,390.00 万元，无借款合同，无利息约定，截至 2015 年 8 月 31 日欠款 1,390.00 万元已于 2015 年 11 月 24 日收回。

注 2：宁波迪赛置业有限公司与公司进行资金拆借，宁波迪赛置业有限公司已于 2015 年 7 月归还了资金拆借本金。截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收款中应收宁波迪赛置业有限公司 1,541,511.11 元，为 2015 年 1-7 月资金拆借产生的资金占用利息，该笔款项已于 2015 年 11 月 19 日归还公司。

注 3：宁波筑梦网络科技有限公司于 2014 年 12 月向公司借款 100.00 万元，无借款合同，无利息约定，截至 2015 年 8 月 31 日欠款 100.00 万元已于 2015 年 11 月 24 日收回。

注 4：截止 2015 年 8 月 31 日，其他应收款中应收实际控制人沙勇 701,596.28 元，为代其垫付的分红个税及房租等，其中公司代为支付的分红个税 583,596.28 元，已于 2015 年 11 月 24 日收回；剩余的 118,000.00 元为预付的房租，无须归还公司。

（3）截至 2014 年 12 月 31 日其他应收款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	账龄	款项性质
1	宁波迪赛置业有限公司	关联方	55,000,000.00	66.57	1-2 年	借款
2	宁波市迪赛控股集团有限公司	关联方	16,000,000.00	19.36	1 年以内	暂借款
3	宁波江北鸥丰建筑工程有限公司（注 1）	非关联方	7,040,000.00	8.52	2-3 年	暂借款
4	宁波筑梦网络科技有限公司	关联方	1,000,000.00	1.21	1 年以内	暂借款
5	苏州永新置地有限公司	非关联方	550,000.00	0.67	3-4 年	保证金
合计			79,590,000.00	96.33		

注 1：宁波江北鸥丰建筑工程有限公司于 2012 年 12 月向公司借款 2,000.00 万元，无借款合同，无利息约定，于 2014 年 4 月归还公司 1,296.00 万元，截至 2014 年 12 月 31 日欠款 704.00 万元已于 2015 年 7 月收回。

(4) 截至 2013 年 12 月 31 日其他应收款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	金额	比例(%)	账龄	性质
1	宁波迪赛置业有限公司	关联方	84,000,000.00	78.50	1 年以内	借款
2	宁波江北鸥丰建筑工程有限公司	非关联方	20,000,000.00	18.69	1-2 年	暂借款
3	苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司（注 1）	关联方	600,000.00	0.56	1 年以内	暂借款
4	苏州永新置地有限公司	非关联方	550,000.00	0.51	2-3 年	保证金
5	无锡海天新隆置业有限公司	非关联方	500,000.00	0.47	3-4 年	保证金
合计			<b>105,650,000.00</b>	<b>98.73</b>		

注 1：关联方苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司于 2013 年 8 月、2013 年 10 月分别向公司借款 30.00 万元、30.00 万元，无借款合同，无利息约定，截至 2013 年 12 月 31 日欠款 60.00 万元已于 2014 年 1 月 7 日收回。

(5) 截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收款余额中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款情况如下：

单位名称	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
宁波市迪赛控股集团有限公司	13,900,000.00	16,000,000.00	
沙勇	701,596.28	477,853.11	219,125.62
小计	<b>14,601,596.28</b>	<b>16,477,853.11</b>	<b>219,125.62</b>

(6) 截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收款余额中应收其他关联方款项明细如下：

单位名称	2015 年 8 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
宁波迪赛置业有限公司	1,541,511.11	55,000,000.00	84,000,000.00
宁波筑梦网络科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-
宁波迪赛商业管理顾问有限公司	-	520,000.00	-
华娥美	120,000.00	330,530.00	-

单位名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
苏州筑梦网络科技有限公司	100,000.00	-	-
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	-	-	600,000.00

## 6、其他流动资产

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
待摊费用	5,000.00	-	-
小计	<b>5,000.00</b>	-	-

截止 2015 年 8 月 31 日，其他流动资产金额 5,000.00 元为待摊的会务费。

## 7、长期股权投资

(1) 截至 2015 年 8 月 31 日长期股权投资明细及变动情况等见下表：

被投资单位	2014年12月31日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	579,535.22	-	490,000.00	48,911.03	-
小计	<b>579,535.22</b>	-	<b>490,000.00</b>	<b>48,911.03</b>	-

(续)

被投资单位	本期增减变动				2015年8月31日
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	-	138,446.25	-	-	-
小计	-	<b>138,446.25</b>	-	-	-

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日长期股权投资明细及变动情况等见下表：

被投资单位	2013年12月31日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	484,826.62	-	-	94,708.60	-
小计	<b>484,826.62</b>	-	-	<b>94,708.60</b>	-

(续)

被投资单位	本期增减变动				2014年12月31日
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	-	-	-	-	579,535.22
小计	-	-	-	-	<b>579,535.22</b>

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日长期股权投资明细及变动情况等见下表：

被投资单位	2012年12月31日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司		490,000.00		-5,173.38	
小计		490,000.00		-5,173.38	

(续)

被投资单位	本期增减变动				2013年12月31日
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司					484,826.62
小计					<b>484,826.62</b>

2013 年 1 月子公司苏州迪赛房地产投资咨询有限公司支付对价货币资金 49 万元，取得苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司 49% 的股权，苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司成为公司的合营企业，公司按权益法核算长期股权投资。2015 年 5 月苏州迪赛房地产投资咨询有限公司支付对价 51 万元，取得苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司剩余的 51% 的股权，苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司成为公司的二级子公司，纳入公司的合并范围。

## 8、固定资产

公司的固定资产主要为电子设备、办公家具及车辆等。报告期内公司固定资产未发生重大变化，主要变动为满足日常经营需要，2013 和 2014 年购入电脑等办公设备和家具，2015 年 7 月购入汽车一辆。

(1) 截至 2015 年 8 月 31 日固定资产原值、折旧、净值等见下表:

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原价合计</b>	<b>2,604,801.34</b>	<b>282,871.19</b>	<b>346,058.00</b>	<b>2,541,614.53</b>
其中: 运输工具	1,173,957.00	204,915.38	332,068.00	1,046,804.38
电子设备	1,025,104.34	77,955.81		1,103,060.15
办公设备	405,740.00		13,990.00	391,750.00
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>1,726,468.42</b>	<b>250,856.41</b>	<b>328,755.10</b>	<b>1,648,569.73</b>
其中: 运输工具	1,007,413.61	56,178.19	315,464.60	748,127.20
电子设备	589,010.04	145,630.78		734,640.82
办公设备	130,044.77	49,047.44	13,290.50	165,801.71
<b>三、减值准备合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中: 运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
<b>四、账面价值合计</b>	<b>878,332.92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>893,044.80</b>
其中: 运输工具	166,543.39	-	-	298,677.18
电子设备	436,094.30	-	-	368,419.33
办公设备	275,695.23	-	-	225,948.29

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日固定资产原值、折旧、净值等见下表:

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原价合计</b>	<b>2,359,824.07</b>	<b>257,737.27</b>	<b>12,760.00</b>	<b>2,604,801.34</b>
其中: 运输工具	1,173,957.00	-	-	1,173,957.00
电子设备	816,727.07	221,137.27	12,760.00	1,025,104.34
办公设备	369,140.00	36,600.00	-	405,740.00
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>1,254,672.98</b>	<b>483,917.44</b>	<b>12,122.00</b>	<b>1,726,468.42</b>
其中: 运输工具	807,464.93	199,948.68	-	1,007,413.61
电子设备	389,145.06	211,986.98	12,122.00	589,010.04
办公设备	58,062.99	71,981.78	-	130,044.77
<b>三、减值准备合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中: 运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>四、账面价值合计</b>	<b>1,105,151.09</b>	-	-	<b>878,332.92</b>
其中：运输工具	366,492.07	-	-	166,543.39
电子设备	427,582.01	-	-	436,094.30
办公设备	311,077.01	-	-	275,695.23

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日固定资产原值、折旧、净值等见下表：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原价合计</b>	<b>1,859,267.07</b>	<b>504,237.00</b>	<b>3,680.00</b>	<b>2,359,824.07</b>
其中：运输工具	1,173,957.00	-	-	1,173,957.00
电子设备	584,468.07	235,939.00	3,680.00	816,727.07
办公设备	100,842.00	268,298.00	-	369,140.00
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>823,921.31</b>	<b>434,247.67</b>	<b>3,496.00</b>	<b>1,254,672.98</b>
其中：运输工具	541,794.49	265,670.44	-	807,464.93
电子设备	243,621.75	149,019.31	3,496.00	389,145.06
办公设备	38,505.07	19,557.92	-	58,062.99
<b>三、减值准备合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中：运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
<b>四、账面价值合计</b>	<b>1,035,345.76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,105,151.09</b>
其中：运输工具	632,162.51	-	-	366,492.07
电子设备	340,846.32	-	-	427,582.01
办公设备	62,336.93	-	-	311,077.01

(4) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无闲置或准备处置的固定资产。

(5) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无用于抵押的固定资产。

(6) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无固定资产发生可收回金额低于账面价值的事项。

(7) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无尚在办理过程中的房屋建筑物相关产权证。

## 9、无形资产

公司的无形资产主要为计算机软件，报告期内公司无形资产未发生重大变化，2015年无形资产原值增加为购入销售软件。

(1) 截至2015年8月31日无形资产原值、摊销、净值等见下表：

项目	原值	开始摊销时间	摊销年限	剩余摊销期限	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原值合计</b>	<b>243,247.86</b>	-	-	-	<b>180,000.00</b>	<b>63,247.86</b>		<b>-243,247.86</b>
其中：销售软件	180,000.00	2012年12月	5年	23个月	180,000.00	-	-	-180,000.00
OA软件	63,247.86	2015年5月	5年	56个月	-	63,247.86	-	63,247.86
<b>二、累计摊销合计</b>	-	-	-	-	<b>116,000.00</b>	<b>22,216.52</b>		<b>-138,216.52</b>
其中：销售软件	-	-	-	-	116,000.00	18,000.00	-	-134,000.00
OA软件	-	-	-	-	-	4,216.52	-	4,216.52
<b>三、减值准备合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：销售软件	-	-	-	-	-	-	-	-
OA软件	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、账面净值合计</b>	-	-	-	-	<b>64,000.00</b>	-		<b>-105,031.34</b>
其中：销售软件	-	-	-	-	64,000.00	-	-	46,000.00
OA软件	-	-	-	-	-	-	-	59,031.34

(2) 截至2014年12月31日无形资产原值、摊销、净值等见下表：

项目	原值	开始摊销时间	摊销年限	剩余摊销期限	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原值合计</b>	<b>180,000.00</b>	-	-	-	<b>180,000.00</b>	-	-	<b>-180,000.00</b>
其中：销售软件	180,000.00	2012年12月	5年	35个月	180,000.00	-	-	-180,000.00
<b>二、累计摊销合计</b>	-	-	-	-	<b>80,000.00</b>	<b>36,000.00</b>		<b>-116,000.00</b>
其中：销售软件	-	-	-	-	80,000.00	36,000.00	-	-116,000.00

项目	原值	开始摊销时间	摊销年限	剩余摊销期限	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>三、减值准备合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：销售软件	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、账面净值合计</b>	-	-	-	-	<b>100,000.00</b>	-	-	<b>64,000.00</b>
其中：销售软件	-	-	-	-	100,000.00	-	-	64,000.00

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日无形资产原值、摊销、净值等见下表：

项目	原值	开始摊销时间	摊销年限	剩余摊销期限	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原值合计</b>	<b>180,000.00</b>	-	-	-	<b>180,000.00</b>	-	-	<b>180,000.00</b>
其中：销售软件	180,000.00	2012年12月	5年	47个月	180,000.00	-	-	180,000.00
<b>二、累计摊销合计</b>	-	-	-	-	<b>40,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	-	<b>80,000.00</b>
其中：销售软件	-	-	-	-	40,000.00	40,000.00	-	80,000.00
<b>三、减值准备合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：销售软件	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、账面净值合计</b>	-	-	-	-	<b>140,000.00</b>	-	-	<b>100,000.00</b>
其中：销售软件	-	-	-	-	140,000.00	-	-	100,000.00

(4) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无闲置或准备处置的无形资产。

(5) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无用于抵押的无形资产。

(6) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无未办妥产权证书的无形资产。

(7) 截至 2015 年 8 月 31 日，公司无形资产未发生可收回金额低于账面价值的事项。

## 10、长期待摊费用

长期待摊费用明细情况如下：

(1) 截至 2015 年 8 月 31 日长期待摊费用余额、摊销额等见下表：

项目	原值	开始摊销时间	摊销期限	年初账面余额	本期增加金额	本期摊销金额	剩余摊销期限	期末账面余额
----	----	--------	------	--------	--------	--------	--------	--------

装修费	115,778.68	2014年10月	36个月	106,056.26	-	11,810.44	25个月	94,245.82
装修费	115,000.00	2012年12月	36个月	36,585.79	-	36,585.79	-	-
合计	-	-	-	<b>142,642.05</b>	-	<b>48,396.23</b>	-	<b>94,245.82</b>

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日长期待摊费用余额、摊销额等见下表：

项目	原值	开始摊销时间	摊销期限	年初账面余额	本期增加金额	本期摊销金额	剩余摊销期限	期末账面余额
装修费	115,778.68	2014年10月	36个月	-	115,778.68	9,722.42	33个月	106,056.26
装修费	115,000.00	2012年12月	36个月	74,919.12	-	38,333.33	11个月	36,585.79
装修费	74,416.67	2011年4月	36个月	4,244.52	-	4,244.52	-	-
合计	-	-	-	<b>79,163.64</b>	<b>115,778.68</b>	<b>52,300.27</b>		<b>142,642.05</b>

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日长期待摊费用余额、摊销额等见下表：

项目	原值	开始摊销时间	摊销期限	年初账面余额	本期增加金额	本期摊销金额	剩余摊销期限	期末账面余额
装修费	115,000.00	2012年12月	36个月	111,805.40	1,447.00	38,333.28	23个月	74,919.12
装修费	74,416.67	2011年4月	36个月	29,711.16	-	25,466.64	4个月	4,244.52
合计	-	-	-	<b>141,516.56</b>	<b>1,447.00</b>	<b>63,799.92</b>		<b>79,163.64</b>

公司的长期待摊费用为办公场所装修费用，按照企业会计政策要求正常摊销，不存在重大变动及异常情况。

## 11、递延所得税资产

项目	2015年8月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,691,219.00	1,422,804.75	-	-	-	-
合计	<b>5,691,219.00</b>	<b>1,422,804.75</b>	-	-	-	-

公司的递延所得税资产为计提应收账款坏账准备产生，2015 年以前企业所得税核定征收期间的递延所得税资产不予计算。

## (六) 主要负债情况

### 1、应付账款

(1) 最近二年一期应付账款余额及账龄情况表

账龄	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
----	------------	-------------	-------------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	211,604.10	72.32	64,812.00	44.45	294,719.50	78.44
1-2年(含2年)	1,000.00	0.34	1,000.00	0.69	81,000.00	21.56
2-3年(含3年)	-	-	80,000.00	54.87	-	-
3年以上	80,000.00	27.34	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>292,604.10</b>	<b>100.00</b>	<b>145,812.00</b>	<b>100.00</b>	<b>375,719.50</b>	<b>100.00</b>

公司应付账款主要为支付的日常经营办公费、电脑及办公用品等采购的余款以及支付的服务费，报告期内两年一期的余额较小，变动不大。

(2) 截至 2015 年 8 月 31 日应付账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例 (%)	款项性质	账龄
1	深圳市思源计算机软件有限公司	非关联方	80,000.00	27.34	软件费	3年以上
2	宁波高新区大匠图文工作室	非关联方	48,000.00	16.40	制作费	1年以内
3	余姚市绿城建筑设计有限公司	非关联方	37,000.00	12.65	设计费	1年以内
4	宁波市海曙新锐建筑图像设计有限公司	非关联方	35,000.00	11.96	设计费	1年以内
5	开元资产评估有限公司	非关联方	35,000.00	11.96	评估费	1年以内
<b>合计</b>			<b>235,000.00</b>	<b>80.31</b>		

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日应付账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例 (%)	款项性质	账龄
1	深圳市思源计算机软件有限公司	非关联方	80,000.00	54.87	软件费	2-3年
2	宁波海曙筑景广告传媒有限公司	非关联方	48,000.00	32.92	制作费	1年以内
3	江东百丈广博办公用品商店	非关联方	7,634.00	5.24	办公用品	1年以内
4	宁波美方舟展示工程有限公司	非关联方	5,148.00	3.53	制作费	1年以内
5	宁波市海曙协成花卉店	非关联方	4,030.00	2.76	花木费	1年以内
<b>合计</b>			<b>144,812.00</b>	<b>99.32</b>		

(4) 截至 2013 年 12 月 31 日应付账款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例 (%)	款项性质	账龄

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	苏州众坤道投资管理咨询有限公司	非关联方	135,000.00	35.93	咨询服务费	1年以内
2	宁波海曙高的雅服装有限公司	非关联方	114,510.00	30.74	服装费	1年以内
			1,000.00			1-2年
3	深圳市思源计算机软件有限公司	非关联方	80,000.00	21.29	软件费	1-2年
4	宁波海曙甬江科迈数码产品有限公司	非关联方	30,339.00	8.07	办公用品	1年以内
5	江东百丈广博办公用品商店	非关联方	9,669.50	2.57	办公用品	1年以内
合计			370,518.50	98.62		

(5) 截至 2015 年 8 月 31 日, 应付账款余额中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至 2015 年 8 月 31 日, 公司应付账款余额中无应付其他关联方款项。

## 2、应付职工薪酬

(1) 截止 2015 年 8 月 31 日应付职工薪酬列示

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 8 月 31 日
短期薪酬	2,795,000.00	27,835,551.19	30,589,207.19	41,344.00
离职后福利-设定提存计划	-	1,362,745.04	1,362,745.04	-
辞退福利	-	208,535.00	208,535.00	-
合计	2,795,000.00	29,406,831.23	32,160,487.23	41,344.00

①短期薪酬列示

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 8 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	2,795,000.00	24,788,221.11	27,583,221.11	-
职工福利费	-	1,567,768.98	1,526,424.98	41,344.00
社会保险费	-	791,714.10	791,714.10	-
其中：基本医疗保险费	-	631,617.96	631,617.96	-
补充医疗保险	-	-	-	-
工伤保险费	-	88,898.20	88,898.20	-
生育保险费	-	71,197.94	71,197.94	-

项目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年8月31日
住房公积金	-	681,287.00	681,287.00	-
工会经费和职工教育经费	-	6,560.00	6,560.00	-
合计	<b>2,795,000.00</b>	<b>27,835,551.19</b>	<b>30,589,207.19</b>	<b>41,344.00</b>

②设定提存计划列示

项目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年8月31日
基本养老保险	-	1,247,523.33	1,247,523.33	-
失业保险费	-	115,221.71	115,221.71	-
合计	-	<b>1,362,745.04</b>	<b>1,362,745.04</b>	-

(2) 截止 2014 年 12 月 31 日应付职工薪酬列示

项目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
短期薪酬	2,757,000.00	43,562,824.05	43,524,824.05	2,795,000.00
离职后福利-设定提存计划	-	1,871,883.55	1,871,883.55	-
辞退福利	-	-	-	-
合计	<b>2,757,000.00</b>	<b>45,434,707.60</b>	<b>45,396,707.60</b>	<b>2,795,000.00</b>

①短期薪酬列示

项目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	2,660,000.00	39,015,953.00	38,880,953.00	2,795,000.00
职工福利费	97,000.00	2,398,791.16	2,495,791.16	-
社会保险费	-	1,084,758.76	1,084,758.76	-
其中：基本医疗保险费	-	862,673.18	862,673.18	-
补充医疗保险	-	-	-	-
工伤保险费	-	126,421.19	126,421.19	-
生育保险费	-	95,664.39	95,664.39	-
住房公积金	-	928,575.13	928,575.13	-
工会经费和职工教育经费	-	134,746.00	134,746.00	-
合计	<b>2,757,000.00</b>	<b>43,562,824.05</b>	<b>43,524,824.05</b>	<b>2,795,000.00</b>

②设定提存计划列示

项目	2013年12月31日	本年增加	本年减少	2014年12月31日
基本养老保险	-	1,686,052.36	1,686,052.36	-
失业保险费	-	185,831.19	185,831.19	-
合计	-	<b>1,871,883.55</b>	<b>1,871,883.55</b>	-

(3) 截止 2013 年 12 月 31 日应付职工薪酬列示

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
短期薪酬	2,330,129.00	35,815,441.24	35,388,570.24	2,757,000.00
离职后福利-设定提存计划	-	1,298,760.88	1,298,760.88	-
辞退福利	-	-	-	-
合计	<b>2,330,129.00</b>	<b>37,114,202.12</b>	<b>36,687,331.12</b>	<b>2,757,000.00</b>

①短期薪酬列示

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	2,330,129.00	32,371,531.26	32,041,660.26	2,660,000.00
职工福利费	-	1,964,060.84	1,867,060.84	97,000.00
社会保险费	-	737,601.04	737,601.04	-
其中：基本医疗保险费	-	588,195.02	588,195.02	-
补充医疗保险	-	-	-	-
工伤保险费	-	81,351.71	81,351.71	-
生育保险费	-	68,054.31	68,054.31	-
住房公积金	-	670,148.10	670,148.10	-
工会经费和职工教育经费	-	72,100.00	72,100.00	-
合计	<b>2,330,129.00</b>	<b>35,815,441.24</b>	<b>35,388,570.24</b>	<b>2,757,000.00</b>

②设定提存计划列示

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
基本养老保险	-	1,163,902.97	1,163,902.97	-
失业保险费	-	134,857.91	134,857.91	-
合计	-	<b>1,298,760.88</b>	<b>1,298,760.88</b>	-

公司属于人力资本密集型产业，主要核心竞争力之一在于人力资源优势，主要成本支出也是人力成本支出。

员工的薪酬一般主要包括固定工资和奖金两部分，固定工资逐月发放，奖金根据个人业绩考核发放，公司一般在当月计提归属于当月的工资奖金，并在当月发放。每年 12 月根据年终业绩完成及考核情况计提年终奖金，并在春节前支付完毕，因此 2013 年和 2014 年应付职工薪酬余额分别为 2,757,000.00 元、2,795,000.00 元，为期末计提的年终奖。

### 3、应交税费

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
增值税	11,539.06	135,421.27	73,063.09
营业税	576,647.81	1,101,950.91	542,643.32
企业所得税	2,714,190.49	955,416.23	568,861.18
个人所得税	241,200.26	259,931.41	190,234.35
城市维护建设税	40,658.50	81,591.36	36,754.36
教育费附加	30,122.96	61,868.62	30,785.32
其他	15,177.12	24,290.99	9,610.29
<b>合计</b>	<b>3,629,536.20</b>	<b>2,620,470.79</b>	<b>1,451,951.91</b>

公司应交税费 2015 年 8 月 31 日余额较 2014 年 12 月 31 日增加 1,009,065.41 元，主要系 2015 年以前核定征收企业所得税，2015 年起按应纳税所得额的 25% 计缴，导致应交企业所得税增加所致。

公司应交税费 2014 年 12 月 31 日余额较 2013 年 12 月 31 日增加 1,000,995.38 元，主要系营业收入增长导致营业税及核定征收的企业所得税增加所致。

### 4、其他应付款

#### (1) 最近三年一期其他应付款余额及账龄情况表

账龄	2015年8月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	2,357,320.37	99.91	15,159,205.20	25.62	44,130,035.10	52.45
1-2 年（含 2 年）	-	-	44,002,100.00	74.38	40,000,000.00	47.55
2-3 年（含 3 年）	2,100.00	0.09	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,359,420.37</b>	<b>100.00</b>	<b>59,161,305.20</b>	<b>100.00</b>	<b>84,130,035.10</b>	<b>100.00</b>

公司的其他应付款主要是经营过程中发生的社保代收款项、单位往来款及借款等。其中 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日向关联

方及其他单位借款合计金额分别为 2,186,666.67 元、59,000,000.00 元、84,000,000.00 元，占其他应付款总额的比重分别为 92.68%、99.73%、99.85%。变动原因主要为公司与关联方及非关联单位借款的清理。

(2) 截至 2015 年 8 月 31 日其他应付款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	杭州迪赛投资有限公司（注 1）	关联方	1,386,666.67	58.77	借款利息支出	1 年以内
2	苏州筑梦网络科技有限公司（注 2）	关联方	800,000.00	33.91	借款	1 年以内
3	个人养老金	非关联方	65,193.30	2.76	个人社保	1 年以内
4	个人住房公积金	非关联方	43,797.00	1.86	个人社保	1 年以内
5	个人医疗基金	非关联方	30,117.20	1.28	个人社保	1 年以内
合计			2,325,774.17	98.57		

注 1：截止 2015 年 8 月 31 日，其他应付款中应付杭州迪赛投资有限公司余额 1,386,666.67 元，为应支付杭州迪赛投资有限公司 2015 年 1-8 月的借款利息。该笔款项公司已于 2015 年 11 月 19 日归还。

注 2：公司因经营所需，与苏州筑梦网络科技有限公司签订借款合同，借款金额 80.00 万元，借款期限：2015 年 2 月 3 日至 2015 年 12 月 31 日止，借款年利率为 0%。该笔借款公司已于 2015 年 11 月 23 日归还。

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日其他应付款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例(%)	款项性质	账龄
1	杭州迪赛投资有限公司（注 1）	关联方	11,000,000.00	67.61	借款	1 年以内
			29,000,000.00			1-2 年
2	华娥美	关联方	15,000,000.00	25.35	借款	1-2 年
3	宁波美景置业有限公司（注 2）	关联方	4,000,000.00	6.76	借款	1 年以内
4	个人养老金	非关联方	71,305.40	0.12	个人社保	1 年以内
5	个人住房公积金	非关联方	41,981.00	0.07	个人社保	1 年以内
合计			59,113,286.40	99.92		

注 1：公司与杭州迪赛投资有限公司于 2014 年 1 月 8 日签订借款合同，借款金额 1,100.00 万元，借款期限：2014 年 1 月 9 日至 2015 年 1 月 8 日，借款年利率为 6%。2014 年 7 月 20

日，公司与杭州迪赛投资有限公司就双方于 2013 年 1 月 21 日、2013 年 2 月 4 日、2013 年 12 月 12 日、2014 年 1 月 8 日签订的借款合同签订展期合同，借款本金金额分别为 1,000.00 万元、900.00 万元、1,000.00 万元、1,100.00 万元，原到期日分别为 2014 年 7 月 24 日、2014 年 8 月 4 日、2014 年 12 月 16 日、2015 年 1 月 8 日，上述借款展期期限统一至 2016 年 6 月 30 日止，展期年利率为 6%。截止 2014 年 12 月 31 日，公司向杭州迪赛投资有限公司借款本金 4,000.00 万元已于 2015 年 7 月 27 日归还。

注 2：公司因经营所需，与宁波美景置业有限公司签订借款合同，借款金额 400.00 万元，借款期限：2014 年 6 月 4 日至 2015 年 8 月 31 日止，借款年利率为 0%。该借款公司已于 2015 年 7 月 8 日归还。

（4）截至 2013 年 12 月 31 日其他应付款余额中前五名情况如下：

序号	单位名称	与公司关系	欠款金额	比例（%）	款项性质	账龄
1	宁波江东百隆房地产有限公司（注 1）	关联方	40,000,000.00	47.55	借款	1-2 年
2	杭州迪赛投资有限公司（注 2）	关联方	29,000,000.00	34.47	借款	1 年以内
3	华娥美（注 3）	关联方	15,000,000.00	17.83	借款	1 年以内
4	个人养老金	非关联方	53,901.00	0.06	个人社保	1 年以内
5	个人住房公积金	非关联方	46,357.00	0.06	个人社保	1 年以内
合计			<b>84,100,258.00</b>	<b>99.96</b>		

注 1：公司与宁波江东百隆房地产有限公司于 2011 年 6 月 6 日签订借款合同，借款金额 4,000.00 万元，借款期限：2012 年 6 月 6 日至 2013 年 6 月 5 日，借款年利率为 6%。双方就该借款合同于 2013 年 6 月 6 日签订借款展期合同，展期期限为 2013 年 6 月 6 日至 2014 年 6 月 5 日，展期年利率为 6%。该合同项下 300 万元本金已于 2014 年 5 月 16 日归还，700 万元本金已于 2014 年 6 月 4 日归还，双方就其余 3,000.00 万元本金于 2014 年 6 月 5 日再次签订借款展期合同，展期期限为自 2014 年 6 月 6 日至 2014 年 12 月 30 日止，展期年利率为 6%。该剩余 3,000.00 万元借款本金公司已于 2014 年 6 月 6 日归还 600 万元，2014 年 9 月 19 日归还 200 万元，2014 年 10 月 20 日归还 100 万元，2014 年 12 月 9 日归还 2100 万元。

注 2：公司向杭州迪赛投资有限公司借款，双方于 2013 年 1 月 21 日签订借款合同，借款金额 1,000.00 万元，借款期限：2013 年 1 月 25 日至 2014 年 7 月 24 日，借款年利率为 6%；双方于 2013 年 2 月 4 日再次签订借款合同，借款金额 900.00 万元，借款期限：2013 年 2 月 5 日至 2014 年 8 月 4 日，借款年利率为 6%；双方于 2013 年 12 月 12 日再次签订借款合同，借款金额 1,000.00 万元，借款期限：2013 年 12 月 17 日至 2014 年 12 月 16 日，借款年利率为 6%。

注3：公司因经营所需，向华娥美借款，双方于2013年4月19日签订借款合同，借款金额1,500.00万元，借款期限：自2013年4月19日至2015年8月31日止，借款年利率为0%。公司于2013年8月26日又因经营所需向华娥美借款，双方签订借款合同，借款金额130.00万元，借款期限：自2013年8月26日至2013年12月31日止，借款年利率为0%。公司于2013年11月19日归还华娥美借款本金130.00万元，于2015年7月24日归还本金1,500.00万元。

(5) 截至2015年8月31日，其他应付款余额中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至2015年8月31日，公司其他应付款余额中应付其他关联方款项如下：

单位名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
杭州迪赛投资有限公司	1,386,666.67	40,000,000.00	29,000,000.00
华娥美	-	15,000,000.00	15,000,000.00
宁波美景置业有限公司	-	4,000,000.00	-
苏州筑梦网络科技有限公司	800,000.00	-	-
宁波江东百隆房地产有限公司	-	-	40,000,000.00
<b>合计</b>	<b>2,186,666.67</b>	<b>59,000,000.00</b>	<b>84,000,000.00</b>

## (七) 股东权益情况

项目	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
实收资本	15,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00
资本公积	6,204,007.26	3,844,469.40	3,544,469.40
专项储备	-	-	-
盈余公积	4,737,935.35	4,561,219.25	4,474,425.37
未分配利润	14,233,028.90	23,006,846.31	14,623,855.24
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>40,174,971.51</b>	<b>39,412,534.96</b>	<b>30,642,750.01</b>
少数股东权益	744,231.64	2,942,699.45	2,588,228.75
<b>股东权益合计</b>	<b>40,919,203.15</b>	<b>42,355,234.41</b>	<b>33,230,978.76</b>

股本具体变化情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、(四)公司股本形成及变化”。

公司资本公积 2014 年 12 月 31 日余额较 2013 年 12 月 31 日增加 300,000.00 元，为同一控制下企业合并宁波迪尚产生的资本溢价。2015 年 8 月 31 日资本公积余额较 2014 年 12 月 31 日增加 2,359,537.86 元，为 2015 年增资超出实收资本产生的溢价。

## 四、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

### (一) 公司的关联方

#### 1、存在控制的关联方

沙勇，控股股东，实际控制人，董事长，基本情况详见本说明书“第一节基本情况之三（二）控股股东、实际控制人的基本情况”。

#### 2、控股子公司

- (1) 苏州迪赛房地产投资咨询有限公司
- (2) 宁波迪尚房地产投资咨询有限公司
- (3) 苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司

上述公司基本情况介绍详见本节“八、控股子公司（纳入合并报表）的情况”。

#### 3、不存在控制与被控制关系的关联方

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系	注册号
1	刘玲	董事、总经理	-
2	范亚红	董事、副总经理、董事会秘书	-
3	黄绚丽	董事、财务负责人	-
4	戴光兆	董事	-
5	陈逸	监事会主席	-
6	常翊靓	监事	-
7	陈明君	职工监事	-
8	华娥美	持股 5% 以上及前十大股东	-
9	刘东	持股 5% 以上及前十大股东	-
10	沙雨潇	持股 5% 以上及前十大股东	-
11	宁波市迪赛控股集团有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	330200000043698
12	宁波迪赛置业有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、总经理，迪赛控股持股 27%、迪赛投资持股 19% 的其他企业	330200000025050

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系	注册号
13	宁波迪赛投资有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事长的其他企业	330200000062737
14	宁波市迪赛建筑设计有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	330204000030838
15	宁波筑梦网络科技有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	91330204074933700B
16	宁波智汇投资发展有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	91330204577525397B
17	宁波迪赛商业管理顾问有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	330204000141595
18	宁波美景置业有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	330211000086260
19	美丽乡村建设开发有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	110000018139288
20	苏州筑梦网络科技有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	320594000322375
21	杭州迪赛投资有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	330104000130994
22	宁波利时置业有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	330212000018164
23	宁波迪尚广告传媒有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	已注销
24	北京科创文化有限公司	公司的实际控制人沙勇任总经理、迪赛控股持股 50%的其他企业	110108019083929
25	宁波康龙房地产开发有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、迪赛控股持股 20%的其他企业	330200000061200
26	宁波海派置业有限公司	公司的实际控制人沙勇任总经理、迪赛置业持股 30%的其他企业	330206000077324
27	宁波恒达高潘火商业地产开发有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、迪赛置业持股 40%、迪赛控股持股 10%的其他企业	330212000355862
28	恒达高投资有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、迪赛控股持股 15%的其他企业	330215000003610
29	宁波杰特酒店有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事长并持股 30%的其他企业	330203000049594
30	宁波市迪赛酒店物业服务有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事长、财务负责人黄绚丽任董事、迪赛控股持股 40%的其他企业	330204000049638
31	宁波江东百隆房地产有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、总经理，迪赛置业持股 50%的其他企业	330200000064423
32	宁波爱尔妮置业有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事，迪赛控股持股 16%、迪赛投资持股 10%的其他企业	330212000080580
33	诺孚电器股份有限公司	迪赛控股持股 13.01%的其他企业	91330200799501876K
34	宁波民和投资开发有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、公司董事戴光兆任董事的其他企业	91330201573675750D
35	宁波市江东区民和汇通小额贷款有限公司	公司的实际控制人沙勇任董事、迪赛控股持股 10%的其他企业	330200000086166

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系	注册号
36	宁波汤仕玛置业有限公司	公司董事范亚红任董事、财务负责人 黄绚丽任董事、迪赛控股持股 21%的 其他企业	913302126776803000
37	宁波智迪贸易有限公司	公司董事范亚红任监事并持股 49%、 戴光兆任执行董事并持股 51%的其 他企业	330206000157638
38	宁波江东智尚建筑工程有限公司	公司董事范亚红任执行董事并持股 51%、戴光兆任监事并持股 49%的其 他企业	330204000143724
39	上海广铭投资管理事务所	公司监事常翊靓投资的其他企业	310228001256282
40	宁波天马旅游文化发展有限公司	公司的实际控制人控制的其他企业	330212000145556
41	中视新影文化产业有限公司	公司的实际控制人沙勇任经理的其 他企业	110108019847085

注：宁波迪尚广告传媒有限公司已于 2015 年 9 月 30 日注销。

## （二）关联方交易事项

### 1、经常性关联交易

#### （1）购销商品、接受劳务

关联方名称	交易内容	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
宁波市迪赛建筑设计有限公司	设计费	-	-	900,000.00
合计		-	-	<b>900,000.00</b>

#### （2）销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	交易内容	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度
宁波迪赛置业有限公司	代理费	-	-	1,625,788.10
宁波迪赛置业有限公司	前期策划费	558,490.57	-	-
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	咨询费	471,698.11	613,207.55	-
恒达高投资有限公司	代理费	-	-	153,742.00
宁波江东百隆房地产有限公司	代理费	2,115,429.00	1,280,000.00	3,480,000.00
宁波海派置业有限公司	代理费	2,081,926.00	2,802,164.00	-
宁波民和投资开发有限公司	咨询费	-	113,207.54	-
合计		<b>5,227,543.68</b>	<b>4,808,579.09</b>	<b>5,259,530.10</b>

注：与麦田迪赛的关联交易系 2015 年 5 月 31 日前未纳入合并范围时发生。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 公司收购迪赛控股持有的苏州迪赛 72.25% 的股权和宁波迪尚 100% 的股权

因实际控制人沙勇控制的公司苏州迪赛、宁波迪尚的主营业务和公司重合，为了避免同业竞争，公司于 2015 年 6 月收购了迪赛控股持有的宁波迪尚 100% 的股权，2015 年 8 月收购了迪赛控股持有的苏州迪赛 72.25% 的股权。

### (2) 关联方担保

报告期内，公司为宁波市迪赛控股集团有限公司提供 3000 万元的最高额连带责任保证，具体情况如下：

被担保方	担保金额（元）	担保方式	担保期限	担保是否已经履行完毕
宁波市迪赛控股集团有限公司	30,000,000.00	连带责任保证	二年注	否

注：

2015 年 4 月 10 日，迪赛控股与华夏银行股份有限公司宁波分行签订编号为 NB03（融资）20150014 的《最高额融资合同》，最高融资额度 3000 万元，融资额度的使用期限为 2 年，自 2015 年 4 月 10 日至 2017 年 3 月 14 日。

2015 年 4 月 10 日，公司与华夏银行股份有限公司宁波分行签订编号为 NB03（高保）20150014-1 的《最高额保证合同》，为上述编号为 NB03（融资）20150014 的《最高额融资合同》提供连带责任保证。保证期限为两年（起算日按如下方式确定：“1、任何一笔债务的履行期限届满日早于或同于被担保债权的确定日时，甲方对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为被担保债权的确定日；2、任何一笔债务的履行期限届满日晚于被担保债权的确定日时，甲方对该笔债务承担保证责任的保证期间起算日为该笔债务的履行期限届满日”。）

2015 年 4 月 15 日，迪赛控股与华夏银行股份有限公司宁波分行签订编号 NB0310120150061 的《流动资金借款合同》，贷款期限 1 年，自 2015 年 4 月 15 日至 2016 年 4 月 15 日止。本合同为编号为 NB03（融资）20150014 的《最高额融资合同》项下的业务合同。

截至本公开转让说明书签署之日，迪赛控股为编号为 NB03（融资）20150014 的《最高额融资合同》另行向银行提供了其他担保，公司已向华夏银行股份有限公司宁波分行申请解除编号为 NB03（高保）20150014-1 的《最高额保证合同》，待银行审批通过后办理解除担保的相关手续。

### (3) 关联方租赁

报告期内实际控制人沙勇向公司出租办公用房屋，支付的房屋租赁费如下：

出租方名称	交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度
沙勇	办公用房租赁费	236,000.00	53,000.00	53,000.00
合计		<b>236,000.00</b>	<b>53,000.00</b>	<b>53,000.00</b>

#### (4) 关联方资金拆借

##### ①向关联方拆入资金

关联方名称	拆入金额	起始日	到期日	说明
杭州迪赛投资有限公司	10,000,000.00	2013/1/25	2014/7/19	
杭州迪赛投资有限公司	9,000,000.00	2013/2/5	2014/7/19	
杭州迪赛投资有限公司	10,000,000.00	2013/12/17	2014/7/19	
杭州迪赛投资有限公司	11,000,000.00	2014/1/9	2014/7/19	
杭州迪赛投资有限公司	40,000,000.00	2014/7/20	2016/6/30	2015年7月归还
宁波江东百隆房地产有限公司	40,000,000.00	2012/6/6	2014/12/9	

公司与拆入资金关联方签订借款合同，按 6%年利率计算资金占用费，报告期内的资金占用费支出如下：

关联方名称	2015年1-8月	2014年度	2013年度
资金占用费支出	1,386,666.67	4,122,666.67	3,472,333.33

##### ②向关联方拆出资金

关联方名称	拆出金额	起始日	到期日	说明
宁波迪赛置业有限公司	40,000,000.00	2012/6/6	2013/6/5	
宁波迪赛置业有限公司	40,000,000.00	2013/6/6	2014/6/5	
宁波迪赛置业有限公司	30,000,000.00	2014/6/6	2015/7/31	2014年末归还
宁波迪赛置业有限公司	10,000,000.00	2013/1/25	2014/7/19	
宁波迪赛置业有限公司	9,000,000.00	2013/2/5	2014/7/19	
宁波迪赛置业有限公司	10,000,000.00	2013/12/17	2014/7/19	
宁波迪赛置业有限公司	11,000,000.00	2014/1/9	2014/7/19	
宁波迪赛置业有限公司	40,000,000.00	2014/7/20	2016/6/30	2015年7月归还

公司与拆出资金关联方签订借款合同，按 6.67%年利率计算资金占用费，报告期内的资金占用费收入如下：

关联方名称	2015年1-8月	2014年度	2013年度

关联方名称	2015年1-8月	2014年度	2013年度
资金占用费收入	1,541,511.11	4,583,031.11	3,860,077.22

截止本公开转让说明书出具日，公司已经清理了与关联方的全部资金拆借。

### (三) 应收、应付关联方款项情况

#### 1、应收关联方款项：

关联方名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	-	650,000.00	-
合计	-	<b>650,000.00</b>	-

#### 2、其他应收关联方款项：

单位：元

关联方名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
宁波市迪赛控股集团有限公司	13,900,000.00	16,000,000.00	-
宁波迪赛置业有限公司	1,541,511.11	55,000,000.00	84,000,000.00
宁波筑梦网络科技有限公司	1,200,000.00	1,000,000.00	-
宁波迪赛商业管理顾问有限公司	-	520,000.00	-
沙勇	701,596.28	477,853.11	219,125.62
华娥美	120,000.00	330,530.00	-
苏州筑梦网络科技有限公司	100,000.00	-	-
苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司	-	-	600,000.00
合计	<b>17,563,107.39</b>	<b>73,328,383.11</b>	<b>84,819,125.62</b>

#### 3、其他应付关联方款项：

关联方名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
杭州迪赛投资有限公司	1,386,666.67	40,000,000.00	29,000,000.00
华娥美	-	15,000,000.00	15,000,000.00
宁波美景置业有限公司	-	4,000,000.00	-

关联方名称	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
苏州筑梦网络科技有限公司	800,000.00	-	-
宁波江东百隆房地产有限公司	-	-	40,000,000.00
合计	<b>2,186,666.67</b>	<b>59,000,000.00</b>	<b>84,000,000.00</b>

#### （四）决策权限

公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应当由董事会审议通过后提交股东大会审议批准。

公司与关联方达成的交易总额（含同一标的或与同一关联人在 12 个月内达成的交易累计金额）在 3,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产值绝对值 5%以上的关联交易事项，应当由董事会审议通过后提交股东大会审议批准。

公司与其关联方达成的关联交易总额（含同一标的或同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额）不超过占公司最近一期经审计净资产值的 5%或者不超过 3,000 万元的，需经董事会批准。

在董事会闭会期间，董事长对关联交易事项（除董事长需要回避的情形外）的权限为：公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以下的关联交易，以及公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以下的关联交易。

#### （五）决策程序

##### 1、董事会决策程序

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董事予以回避。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

##### 2、股东大会决策程序

股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。对于股东没有主动说明关联关系并回避、或董事会通知未注明的关联交易，其他股东可以要求其说明情况并要求其回避。

股东大会审议关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的

有表决权的股份数不计入有效表决总数；关联交易事项应经出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一以上通过。

## （六）定价机制

关联交易的定价主要依据：

- 1、国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；
- 2、一般通行的市场价格；
- 3、如果没有市场价格，则为推定价格。

## （七）交易的合规性和公允性

公司的关联交易均发生在有限公司时期，而公司在有限公司阶段，内控制度不太完善，《公司章程》等公司规章制度未就关联交易、对外担保等事项的作出相关规定，公司治理存在一定的瑕疵。有限公司重大事项如关联交易、对外担保等事项的决策均是由执行董事决定。

股份公司成立后，公司依照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》的规定制定了《公司章程》、《关联交易决策管理办法》、《对外担保决策管理办法》等制度，规定了对外担保、关联方交易等重要事项的决策权限和决策程序。股份公司关联交易等重要事项的决策按照《公司法》、《公司章程》及相关制度的规定，经过相关会议审议通过后作出。

## （八）减少和规范关联交易的具体安排

公司严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》的规定执行，减少关联交易与资金往来。对于无法避免的关联方交易及资金往来，公司严格按照《关联交易管理制度》对决策权限、决策程序以及定价机制的规定，履行相关程序。

# 五、重要事项

## （一）资产负债表日后事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## （二）或有事项

- 1、公司在报告期内无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

2、公司在报告期内无需要披露的重要或有事项。

### （三）重要承诺事项

1、资产负债表日无需要披露的重要承诺

2、公司无需要披露的其他重大承诺事项。

### （四）其他重要事项

公司在报告期内无需要披露的其他重要事项。

## 六、资产评估情况

公司成立以来，进行过两次评估，分别如下：

#### （1）苏州迪赛拟以净资产对公司出资评估

2015 年苏州迪赛拟以净资产对公司出资，委托开元资产评估有限公司进行了资产评估，评估公司于 2015 年 8 月 1 日出具了开元评报字（2015）第 312 号《评估报告》，评估基准日为 2015 年 6 月 30 日，此次评估采用资产基础法。

截至评估基准日 2015 年 6 月 30 日，被评估单位经审计确认的资产总额为 1,744.23 万元，负债总额 216.57 万元，股东全部权益的账面价值为 1,527.66 万元。经采用资产基础法（成本法）进行评估，符合《公司法》规定的全部出资资产评估值为 1,748.15 万元，总负债的评估值为 216.57 万元，符合《公司法》规定的出资条件的净资产评估值为 1,531.58 万元，评估增值 3.92 万元，增值率 0.26 %。

#### （2）公司整体变更设立为股份有限公司净资产评估

2015 年公司整体变更设立为股份有限公司时，委托开元资产评估有限公司进行了资产评估，评估公司于 2015 年 10 月 17 日出具了开元评报字（2015）第 485 号《评估报告》，评估基准日为 2015 年 8 月 31 日，此次评估采用资产基础法。

截至评估基准日 2015 年 8 月 31 日，被评估单位经审计确认的资产总额为 4,838.98 万元（其中：流动资产 3,227.05 万元，非流动资产 1,611.94 万元），总负债 883.74 万元，股东全部权益 3,955.24 万元。经采用资产基础法（成本法）进行评估，符合《公司法》规定的全部出资资产评估值为 4,951.75 万元，总负债的评估值为 883.74 万元，符合《公司法》规定的出资条件的净资产评估值为 4,068.01 万元，评估增值 112.77 万元，增值率 2.85 %。

## 七、股利分配

### （一）报告期内股利分配政策

#### 1、股利分配的一般政策

公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- (1) 补上一年度的亏损；
- (2) 提取法定公积金 10%；
- (3) 提取任意公积金；
- (4) 支付股东股利。

#### 2、具体分配政策

(1) 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

(2) 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

(3) 公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

(4) 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，股份有限公司按照股东持有的股份比例分配。

(5) 股东大会或者董事会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

(6) 公司持有的公司股份不得分配利润。

### （二）实际股利分配情况

公司报告期内共进行过五次股利分配，具体情况如下：

2013 年 1 月 6 日公司召开股东会，审议通过对 2012 年底未分配利润 14,619,223.24 元进行部分分配，决定分配利润 8,500,880.00 元，即沙勇 70% 股份，应付股利 5,950,616.00 元，宁波市迪赛控股集团有限公司 30% 股份，应付股利 2,550,264.00 元。

2014年4月2日公司召开股东会，审议通过对2013年底未分配利润11,901,875.40元进行部分分配，本次分配利润7,803,000.00元，即沙勇70%股份，应付股利5,462,100.00元，宁波市迪赛控股集团有限公司30%股份，应付股利2,340,900.00元。

2014年10月31日公司召开股东会，审议通过对截止2014年4月底公司的未分配利润4,098,875.40元进行部分分配，本次分配3,018,132.48元；即沙勇70%股份，应付股利2,112,692.74元，宁波市迪赛控股集团有限公司30%股份，应付股利905,439.74元。

2015年3月16日公司召开股东会，审议通过对2014年12底未分配利润15,641,061.11元进行部分分配，决定分配利润7,737,940.00元，即沙勇70%股份，应付股利5,416,558.00元，宁波市迪赛控股集团有限公司30%股份，应付股利2,321,382.00元。

2015年6月30日公司召开股东会，审议通过了截止2014年12月底剩余未分配利润7,900,349.11元，进行全部分配即7,900,349.11元，即沙勇70%股份，应付股利5,530,244.38元，宁波市迪赛控股集团有限公司30%股份，应付股利2,370,104.73元。

### （三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与报告期内的股利分配政策相同。

## 八、控股子公司（纳入合并报表）的情况

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
宁波迪尚	宁波市海曙区	房地产投资咨询，房地产经纪，房地产销售代理，策划，信息咨询	100.00	100.00	100.00
苏州迪赛	苏州	房地产经纪，房屋租赁代理，信息咨询	352.94	95.00	95.00
麦田迪赛	苏州	房地产经纪、楼盘代理、品牌策划	100.00	95.00	95.00

各子公司基本情况及财务数据简介如下：

### A、宁波迪尚房地产投资咨询有限公司

#### （1）公司基本情况简介

成立时间：2014 年 8 月 18 日

注册号：330203000210993

注册资本：100 万元

法定代表人：沙勇

住所：宁波市海曙区呼童街 199 弄 4 号

公司投资额：100 万元

占表决权比例：100.00%

经营范围：房地产投资咨询，房地产经纪，房地产销售代理，房地产营销策划，房地产信息咨询。

## （2）财务数据

项目	2015 年 8 月 31 日 /2015 年 1-8 月	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
资产总额	1,014,844.01	101,367.68	-
所有者权益	942,343.96	95,263.63	-
营业收入	1,217,083.00	-	-
净利润	147,080.33	-204,736.37	-

## B、苏州迪赛房地产投资咨询有限公司

### （1）公司基本情况简介

成立时间：2008 年 1 月 18 日

注册号：320594000112592

注册资本：352.94 万元

法定代表人：沙勇

住所：苏州工业园区唯亭镇里澄路 9 号青剑湖商业广场 3 楼

公司投资额：335.293 万元

占表决权比例：95.00%

经营范围：房地产咨询、经纪、楼盘代理

### （2）财务数据

项目	2015年8月31日 /2015年1-8月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
资产总额	15,743,753.30	14,071,432.57	13,040,616.68
所有者权益	15,358,438.60	10,604,322.35	9,326,950.45
营业收入	22,481,475.62	38,949,182.68	35,278,846.59
净利润	4,754,116.25	1,277,371.90	1,055,247.02

## C、苏州麦田迪赛房地产投资咨询有限公司

### (1) 公司基本情况简介

成立时间：2012年12月17日

注册号：320594000252858

注册资本：100万元

法定代表人：刘玲

住所：苏州昆山玉山镇康居商业中心1号楼一层

公司投资额：100万元

占表决权比例：95.00%

经营范围：房地产经纪、楼盘代理、品牌策划

### (2) 财务数据

项目	2015年8月31日 /2015年6-8月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
资产总额	1,253,873.21	-	-
所有者权益	526,194.19	-	-
营业收入	766,473.00	-	-
净利润	-473,805.81	-	-

## 九、风险因素和自我评价

### (一) 政策风险和自我评价

政策风险主要指房地产行业受宏观政策影响会间接影响房地产中介服务业的利润水平。如遇房地产特定调控政策出台，为会对房地产市场发展带来了不确定性，进而对房地产中介服务行业发展带来一定风险。如公司不能充分预测未来政策对房地产中介服务行业的影响、或未能采取有效的应对措施，则会对公司业

务发展造成不利影响。

自我评价：

公司将充分利用行业内资源，密切关注房地产市场宏观走向，及时对公司经营策略做出调整。同时公司将以现有业务为基础，拓展多元化的围绕不动产开展的综合服务，尽量降低受房地产行业波动造成的影响。

## （二）行业竞争加剧风险和自我评价

行业竞争加剧风险指在房地产去库存化的行业发展背景下，因行业本身审批准入门槛低，会吸引更多的行业新进入者，特别是全国性的代理策划机构加入到公司所处区域市场的竞争。如公司不能采取有效措施，增强自身核心竞争力，则会对公司未来业务拓展造成影响。

自我评价：

公司将继续提升竞争力，完善人才梯队建设，强化团队培养，提升行业内的核心竞争力；同时尝试利用新媒体平台拓展营销方式、营销手段，巩固在市场中的口碑。

## （三）人才流失风险和自我评价

因公司属于人力资本密集型企业，核心竞争力更多依赖于公司员工的智力创造力及项目执行力，如发生人员流失且公司未能建立完善的人才梯队培养，则会削弱公司的竞争力并对公司发展带来不利影响。

自我评价：

公司在挂牌之前已赋予重要员工公司股权，未来随着业务规模的扩大，还会适时推进员工激励措施。同时公司不断学习其他企业的优秀文化基因，补充和优化公司文化，打造富有凝聚力的公司文化。

## （四）实际控制人不当控制风险和自我评价

沙勇直接及间接合计持有公司 69.82%的股份，为公司的控股股东。同时又担任公司董事长，自公司成立以来，能够控制公司发展战略、经营决策等重要事项，是公司的实际控制人。如沙勇利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事及财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

自我评价：

为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但由于股份公司成立时间尚短，公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

### （五）公司治理风险和自我评价

公司在有限公司阶段，管理层规范治理意识相对薄弱，内控制度不太完善，公司治理存在一定的瑕疵，公司重大事项如关联交易、对外担保等事项的决策均是由执行董事决定。股份公司成立后，公司逐步完善了法人治理结构。但股份公司成立时间较短，公司管理层对三会制度的了解、熟悉需要时间，公司的规范运作仍待进一步提高因此，公司短期内可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

自我评价：

股份公司成立后制定了《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外投资管理制度》、《防止大股东及关联方占用公司资金管理制度》等相关制度，规定了对外担保、重大投资、委托理财、关联方交易等重要事项的决策权限和决策程序。公司通过加强管理层的培训、交流，贯彻相关制度，强化员工的规范运作意识；同时公司将根据公司生产经营实际情况继续逐步健全完善公司的相关内部控制制度。

### （六）应收账款回收风险和自我评价

公司 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日应收账款余额分别为 11,510,360.87 元、12,837,481.00 元、4,162,041.00 元，应收账款周转率分别为 6.19、10.68、24.59，报告期内公司应收账款总额不断上升而应收账款周转率持续下降，主要是报告期内发生两笔坏账，具体情况如下：

2013-2014 年，公司为宁波南南置业有限公司（以下简称南南置业）代理销售房地产项目，截止 2015 年 8 月 31 日应收代理佣金账面余额 3,464,940.00 元，其中账龄 1-2 年金额为 774,379.00 元，2-3 年金额为 2,690,561.00 元。2015 年 3 月 27 日南南置业发布破产公告，公司申报债权本金 3,464,940.00 元及利息和赔偿损失。截止报告日，南南置业处于破产清算阶段，预计难以收回，因此对其账面应收余额按单项金额重大全额计提坏账准备 3,464,940.00 元。

公司为宁波镇海新恒德房产开发有限公司（以下简称新恒德公司）代理销售房地产项目，因新恒德公司拖欠销售代理佣金，公司于 2014 年 12 月 23 日向宁波镇海区人民法院提起诉讼，2015 年 6 月 9 日法院判决新恒德公司支付公司佣金 2,226,279.00 元及自 2014 年 12 月 23 日至实际履行之日止按人民同期同类贷款利率计算的利息。公司于 2015 年 7 月 9 日向法院申请强制执行，截止报告日仍未能收回，对其债权的可收回性难以做出判断，因此对其账面应收余额按单项金额重大全额计提坏账准备 2,226,279.00 元。

其余应收账款的债务人均信誉较好，不存在重大的坏账风险。由于房地产市场环境低迷，虽然公司谨慎评估客户履约能力，尽量防范应收账款风险，但仍不排除应收账款在未来发生呆坏账的风险。

自我评价：

公司将严格控制销售、收款流程，各个项目组设有项目负责人，负责在提供劳务后按照合同约定定期催收应收款项，以保证回款及时；同时，完善客户信用管理，动态高度关注其财务状况，提高资金回笼的效率。公司财务每月通过电话沟通与客户对账，对于逾期未支付的应收账款，财务部也会通知各项目负责人加强催收，同时相关公司高层也跟踪催收应收账款。对于代理销售的部分前期支出较大的房地产代理销售业务，公司通过与开发商协商在合同里设置了预付款条款，约定房地产开发商在项目开盘前预先支付给公司一定数额的服务款项，待后续项目结算佣金时扣除。

### （七）税收补缴的风险和自我评价

报告期内，2013-2014 年度迪赛基业按照核定征收方式缴纳企业所得税，2015 年 6 月 30 日公司获得宁波市江东地方税务局核准，自 2015 年 1 月 1 日起企业所得税变更为查账征收。2013-2014 年度公司企业所得税如果按查账征收导致企业所得税产生的差异为 4,872,466.22 元，沙勇个人所得税的差异为 4,310,907.91 元，存在税收补缴的风险。

虽然主管税务机关已经出具公司核定征收企业所得税，能够按照规定申报纳税，未曾受到涉税处罚的证明，同时，实际控制人也已对报告期内可能存在的税务风险作出承诺，但仍无法排除可能受到主管税务机关的处罚风险。

自我评价：

2015 年 9 月 1 日，公司取得浙江省宁波市江东地方税务局开具的报告期内合法纳税的证明文件，证明“宁波迪赛房地产销售代理有限公司（后变更为宁波

迪赛基业不动产服务股份有限公司)自2012年1月1日至本证明开具之日,按照国家有关法律、法规及地方税收政策规定的税种、税率按时申报,并按申报税额缴清应缴税款,未有行政处罚记录”。

公司控股股东和实际控制人沙勇承诺:“若未来公司因此被税务主管部门要求追缴以前年度的税款,由本人以现金方式及时、无条件、全额承担应缴纳的税款及滞纳金/或因此产生的所有相关费用,若公司因此遭致有权行政部门处罚而遭受损失的,由本人及时、无条件、全额承担因此产生的所有相关费用。”

## 第五节 有关声明

### 一、申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

沙勇: 沙勇

刘玲: 刘玲

范亚红: 范亚红

黄绚丽: 黄绚丽

戴光兆: 戴光兆

全体监事签字：

陈逸: 陈逸

陈明君: 陈明君

常翊靓: 常翊靓

全体高级管理人员签字：

刘玲: 刘玲

范亚红: 范亚红

黄绚丽: 黄绚丽



## 二、主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人签字：

刘建武： 刘建武

项目负责人签字：

徐燕： 徐燕

项目小组成员签字：

刘斌： 刘斌 王娟： 王娟 白伟扬： 白伟扬



### 三、申请挂牌公司律师声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：

劳正中： 劳正中 余飞涛： 余飞涛

单位负责人签字：

吴明德： 吴明德

上海市锦天城律师事务所

2016年2月4日



#### 四、承担审计业务的会计师事务所声明

大华特字[2016]001022 号

本机构及签字注册会计师已阅读宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司公开转让说明书，确认宁波迪赛基业不动产服务股份有限公司公开转让说明书与本机构出具的大华验字[2015]001173 号验资报告、大华验字[2015]001234 号验资报告及大华审字[2015]006535 号审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签名: 计海

经办注册会计师签名: 高明 林凡

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

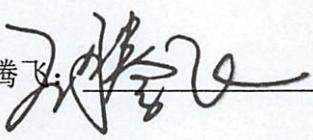


## 五、资产评估机构声明

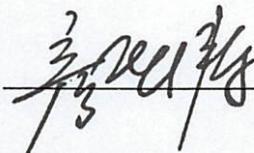
本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师签字：

王腾飞：

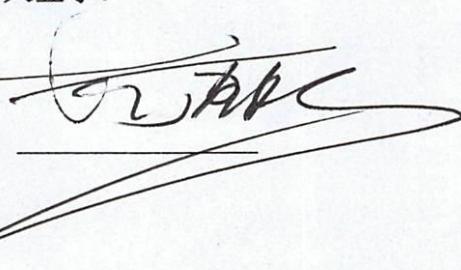


颜世涛：



单位负责人签字：

胡劲为：



## 第六节 附件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

六、其他与公开转让有关的主要文件

(正文完)